PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ

DE L'HABITATION : ÉDITION NATIONALE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Deuxième trimestre de 2004

La construction résidentielle restera vigoureuse

Aperçu

Mises en chantier
2004 : 208 500
2005 : 192 200

Ventes de logements existants
2004 : 438 400
2005 : 419 600

Mises en chantier d'habitations : Le nombre de mises en chantier restera élevé en 2004 mais sera inférieur à celui de l'an dernier. Il continuera de diminuer en 2005, en raison notamment du fait que la demande sur le marché de l'existant débordera moins sur le marché du neuf.

Prix des habitations : Bien que le nombre d'inscriptions de logements existants se soit accru, le marché de la revente demeure serré dans de nombreux centres. Par conséquent, la croissance des prix des habitations continuera de dépasser le taux d'inflation global cette année. Cependant, les pressions s'exerçant sur les prix se relâcheront à mesure que les ventes se replieront et que les nouvelles inscriptions augmenteront.

Ventes de logements existants : En 2004, les ventes de logements existants resteront près de leurs niveaux records. Elles diminueront cependant en 2005, à cause de la hausse des prix et des taux hypothécaires.
(Détails à la page 3)

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : La demande intérieure en Colombie-Britannique restera vigoureuse en 2004, car elle sera stimulée par les bas taux hypothécaires, la croissance de l'emploi à plein temps et la progression du revenu. Ainsi, la province affichera le plus fort taux d'augmentation des mises en chantier de logements au pays cette année.
(Voir la page 9)

Nouveau-Brunswick : Même si l'expansion économique sera modérée, la faiblesse des taux hypothécaires et la persistance des mouvements migratoires infraprovinciaux vers les grands centres urbains continueront de stimuler la construction d'habitations en 2004. (Voir la page 15)

Obtenez cette publication de deux à trois semaines plus rapidement! Optez pour l'envoi par courrier électronique, en format PDF! Communiquez avec la SCHL par téléphone, au (613) 748-2006, ou par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

3 APERÇU NATIONAL

4 TENDANCES INFLUANT SUR L'HABITATION

6 RAPPORT SPÉCIAL : PERSPECTIVES 2004-2008

9 RAPPORTS PROVINCIAUX

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador

19 TABLEAUX DES PRÉVISIONS

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

SCHL CMHC

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel : Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien du logement. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiennes et les Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec tous les ordres de gouvernement, ainsi qu'avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif, en vue d'améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements locatifs à l'échelle du pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiennes et les Canadiens en offrant des produits et des services qui aident le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité et l'abordabilité des logements. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitation au pays. Les Canadiennes et les Canadiens peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Abonnez-vous à la version électronique (PDF) des *Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale*. Vous recevrez chaque numéro par courrier électronique, le jour même de la publication du rapport. Plus besoin d'attendre deux ou trois semaines avant de recevoir le rapport par la poste!

Vous pouvez vous abonner en direct, sur le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante :
http://www.cmhc-schl.gc.ca/cgi-bin/webc.exe/infomarche/magasin/Produits_Nationaux.html

Vous pouvez aussi vous abonner ou vous renseigner sur votre abonnement en communiquant avec nous par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca, par téléphone, au (613) 748-2006, ou par télécopieur, au (613) 748-2156.

Abonnement annuel (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Chaque numéro : 40 $, TPS en sus

Pour recevoir un exemplaire du rapport en format papier, veuillez composer le 1 800 668-2642; de l'extérieur du Canada, faites le (613) 748-2003 (téléphone) ou le (613) 748-2016 (télécopieur).

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en avril 2004.

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Le prochain numéro est celui du troisième trimestre de 2004. Sa diffusion est prévue pour le mois d'août.

Pour en savoir davantage sur d'autres produits d'information utiles offerts par la SCHL, consultez le site Web de la SCHL, dont la page d'accueil se trouve à l'adresse suivante : www.schl.ca.

S.I.A.*

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2004.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

ISSN 1 488-6537 Numéro de produit 61500-2004-Q02

Perspectives nationales

En détail

Après avoir été vives l'an dernier et dépassé 218 000, les mises en chantier de logements diminueront cette année. La construction résidentielle restera toutefois vigoureuse en 2004, puisque 208 500 habitations seront commencées. En 2005, le nombre de mises en chantier continuera de glisser, pour s'établir à 192 200.

Les mises en chantier de maisons individuelles continueront de fléchir

Les mises en chantier de maisons individuelles poursuivront leur descente et se chiffreront à 119 400 en 2004 et à 110 000 en 2005, ce qui représente des baisses respectives de 3,1 % et de 7,9 %. Les reculs prévus cette année et l'an prochain sont liés à la montée rapide des prix des habitations, qui provoque un déplacement partiel de la demande vers le marché des logements collectifs, moins dispendieux. En 2004 et en 2005, grâce à un meilleur équilibre entre le nombre de personnes à la recherche d'une habitation et le volume de nouvelles inscriptions de logements existants, la demande sur le marché de la revente débordera moins sur le marché du neuf, ce qui contribuera à faire diminuer les mises en chantier de maisons individuelles. Contrairement à la tendance nationale, les mises en chantier de maisons individuelles devraient augmenter dans certaines provinces en 2004, les plus fortes hausses étant prévues en Colombie-Britannique (8,8 %) et au Nouveau-Brunswick (1,9 %); elles s'accroîtront légèrement au Québec et en Saskatchewan également. Des baisses sont prévues dans toutes les autres provinces, les plus marquées étant attendues à Terre-Neuve (15,2 %, ou 340), en Nouvelle-Écosse (12,4 %, ou 370), en Alberta (8,8 %, ou 1 900) et en Ontario (5,5 %, ou 2 600).

Les mises en chantier de logements collectifs ont culminé en 2003

En 2003, les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) sont montées à leur niveau le plus élevé depuis 1987. Après avoir atteint 95 200 en 2003 et affiché une hausse de 19,5 % par rapport à 2002, les mises en chantier de collectifs devraient descendre à 89 100 en 2004, puis à 83 400 en 2005. Depuis 1998, sur le marché des logements collectifs, c'est dans le segment des appartements que les mises en chantier affichaient la plus forte croissance. La majorité des appartements commencés (58 %) étaient des copropriétés. En 2002 et en 2003, les mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée pour propriétaires-occupants ont connu une forte recrudescence, ce qui indiquait un accroissement de la demande de maisons relativement moins chères. Même si les mises en chantier de logements collectifs se modéreront cette année et l'an prochain, elles demeureront nettement supérieures aux niveaux atteints durant la période de 1990 à 2002.

Les ventes S.I.A.® resteront près de leurs niveaux records cette année

En 2003, les marchés serrés de l'emploi et les bas taux d'intérêt ont stimulé la demande d'habitations et fait monter les ventes S.I.A.® pour les dix provinces à un niveau record de 439 548, soit au-dessus du sommet de 421 489 atteint l'année précédente. En 2004, la forte demande continuera de maintenir les ventes de logements existants à des niveaux élevés. Ainsi, les ventes S.I.A.® ne devraient diminuer que légèrement et s'établir à 438 400 cette année, ce qui placera 2004 au deuxième rang des meilleures années à cet égard. En 2005, la progression modérée des taux hypothécaires contribuera à faire fléchir davantage la demande d'habitations pour propriétaires-occupants, de sorte que les ventes S.I.A.® descendront à 419 600.

Croissance des prix plus modérée en 2004 et en 2005

Les marchés de la revente ont été assez serrés dans de nombreux centres en 2003. Cependant, en raison de la hausse des nouvelles inscriptions et du ralentissement graduel des ventes S.I.A.®, le marché de la revente tendra davantage vers l'équilibre, ce qui fera diminuer la croissance des prix. On s'attend à ce que le prix moyen des habitations progresse de 7,7 % en 2004 et de 4,2 % en 2005.

La faiblesse des taux hypothécaires stimule les mises en chantier d'habitations, mais dans quelle mesure?

De toute évidence, les taux hypothécaires ont une grande incidence sur le niveau d'activité enregistré sur le marché de l'habitation. Mais dans quelle mesure ont-ils une influence? Celle-ci est-elle mesurable? Une analyse récente effectuée par la SCHL a jeté de nouvelles lumières sur cette importante question.

Un certain nombre de facteurs économiques peuvent influer sur les marchés de l'habitation, notamment : la migration, la croissance de l'emploi, le revenu, le prix des habitations, les loyers. Cependant, compte tenu de l'actuelle faiblesse des taux hypothécaires, il importe de comprendre à quel degré ceux-ci stimulent la demande d'habitations neuves. Notre analyse, qui porte sur la période de 1986 à 2003, a permis d'évaluer l'effet qu'aurait sur le marché du neuf une variation de un point de pourcentage des taux hypothécaires à cinq ans.

Les résultats de notre analyse montrent qu'une baisse de un point de pourcentage amène, durant les douze mois suivants, une hausse du nombre de mises en chantier variant entre 8 000 et 12 000.

On a constaté qu'une augmentation de un point de pourcentage produit l'effet contraire, c'est-à-dire une diminution du nombre de mises en chantier de l'ordre de 8 000 à 12 000.

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

Même si la croissance du PIB au Canada n'a atteint que 1,7 % en 2003, la demande intérieure finale (mesure du rendement d'ensemble qui ne tient pas compte de l'incidence du commerce extérieur et de la variation des stocks) a été relativement vive, affichant une progression de 3,6 %. L'appréciation soudaine et forte du dollar canadien en 2003 a contribué au faible taux de croissance du PIB en affaiblissant la demande d'exportations canadiennes, surtout aux États-Unis, et en rendant les importations plus abordables au Canada. Comme prévu, l'économie a repris son élan au quatrième trimestre de 2003, en partie grâce à l'amélioration rapide de l'économie américaine. La croissance devrait se renforcer au Canada et atteindre 3,0 % en 2004 et 3,5 % en 2005.

L'un des principaux facteurs qui pourraient infirmer nos prévisions économiques serait un renouvellement des pressions à la hausse sur le dollar canadien, ou encore un vacillement de la reprise qui est en cours aux États-Unis. L'un ou l'autre entraînerait une diminution de la demande d'exportations canadiennes et minerait ainsi notre économie. Un cycle des stocks trop court constitue un autre risque dans un avenir rapproché. Au quatrième trimestre de 2003, les entreprises ont accumulé plus de stocks que prévu, et les volumes sont maintenant insoutenables. Un ajustement des stocks pourrait se traduire par un léger ralentissement de la croissance de la production au premier trimestre de 2004, à mesure que les ventes permettront l'écoulement des stocks.

Taux hypothécaires

Le 13 avril, la Banque du Canada a abaissé de 25 points de base son taux cible du financement à un jour pour le ramener à 2,00 %, après l'avoir réduit le 2 mars et le 20 janvier. Au total, la Banque a diminué son taux cible du financement à un jour de 125 points de base depuis juillet 2003. Cependant, comme l'économie canadienne reprend de la vigueur et que l'écart de production (différence entre le PIB effectif et le PIB potentiel) rétrécit, les taux d'intérêt devront remonter vers la fin de 2004 ou le début de 2005, pour graduellement ramener la politique monétaire à une position plus neutre. Cette augmentation contribuera à maintenir l'inflation dans la fourchette cible.

Cette année, les taux affichés des prêts hypothécaires fermés de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,00-4,50 %, 5,00-5,50 % et 5,75-6,50 %. L'an prochain, on prévoit pour les taux hypothécaires une hausse se situant entre 0,50 et 1,00 point de pourcentage. La progression des taux d'intérêt, qui fera augmenter les charges de remboursement hypothécaire, contribuera dans une faible mesure au recul qu'accusera, la demande de logements pour propriétaire-occupant en 2005.

Migration

En 2003, on visait à accueillir entre 220 000 et 245 000 immigrants, et le nombre d'arrivées s'est situé près de l'extrémité inférieure de cette fourchette, soit à 221 000. La cible demeure la même pour 2004 et 2005, c'est-à-dire qu'on espère accueillir annuellement entre 220 000 et 245 000 immigrants. Les critères d'admission ayant été assouplis dans la deuxième moitié de 2003, un plus grand nombre d'immigrants pourront s'installer au Canada cette année et l'an prochain. À leur arrivée, les immigrants recherchent en général un logement locatif, puis, une dizaine d'années plus tard, ils accèdent à la propriété.

Emploi et revenu

La croissance de l'emploi s'est accélérée au cours des quatre derniers mois de 2003, ce qui a fait monter le rapport emploi-population à un niveau jamais vu. Autrement dit, une proportion record de la population canadienne occupait un emploi. Par conséquent, le taux de chômage au Canada est descendu de 8,0 %, en août 2003, à 7,4 %, son niveau actuel. Même si la croissance de l'emploi a été forte à la fin de 2003 et que la majorité des emplois créés étaient à temps plein, on a enregistré une faible progression du revenu disponible des particuliers. Cependant, la croissance du revenu devrait s'améliorer, ce qui commence déjà à se réaliser compte tenu de l'augmentation récente de la rémunération hebdomadaire moyenne.

L'emploi devrait croître de 1,9 % en 2004 et de 2,1 % en 2005. Ainsi, le taux de chômage continuera de descendre et devrait s'établir à 7,4 % en 2005. La forte progression du revenu et de l'emploi prévue cette année et l'an prochain continuera de favoriser une vive demande d'habitations pour propriétaire-occupant.

Confiance des consommateurs

La confiance des consommateurs s'est raffermie depuis le début de l'année. De plus, les consommateurs envisagent l'avenir avec optimisme, puisqu'un nombre accru d'entre eux pensent que leur situation se sera améliorée dans six mois et que le moment est actuellement propice pour engager de grosses dépenses. On s'attend à ce que la croissance vigoureuse de l'emploi et du revenu continuera de maintenir la confiance des consommateurs à un niveau élevé en 2004 et en 2005, ce qui contribuera à susciter une forte demande de logements pour propriétaire-occupant.

Contact: Bob Dugan (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Puisqu'ils sont près de leurs plus bas niveaux des 50 dernières années, les taux hypothécaires stimulent grandement la demande d'habitations. Les taux resteront faibles, mais, à mesure qu'ils se mettront à monter, leur effet stimulant perdra quelque peu de sa force en 2005.
Emploi	La création d'emplois devrait rester forte, ce qui favorisera la demande de logements.
Revenu	La croissance vigoureuse et soutenue de l'emploi à temps plein se traduira par une progression plus rapide du revenu en 2004, ce qui maintiendra à un haut niveau la demande d'habitations pour propriétaire-occupant.
Migration nette	Les volumes d'immigration se remettent déjà de la diminution temporaire qu'ils ont subie en conséquence de l'instabilité géopolitique mondiale. Ainsi, la brève tendance à la baisse de l'immigration n'aura pas d'incidence mesurable sur les mises en chantier d'habitations.
Accroissement naturel de la population	L'accroissement naturel de la population étant en perte de vitesse, il se formera moins de ménages au fil du temps. Cependant, les naissances d'il y a 20 à 30 ans contribuent à l'augmentation de la demande de logements observée aujourd'hui.
Confiance des consommateurs	La confiance des consommateurs demeure élevée et continuera de soutenir la demande d'habitations.
Marché de la revente	Il y aura un meilleur équilibre entre le nombre de nouvelles inscriptions et le nombre d'acheteurs sur le marché de la revente, ce qui finira par modérer la demande de logements neufs.
Taux d'inoccupation	Les taux d'inoccupation ont augmenté dans de nombreux centres, et c'est dans les fourchettes de loyers supérieures qu'ils sont les plus élevés. On peut donc s'attendre à un repli des mises en chantier de logements collectifs.

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Rapport spécial : Perspectives 2004-2008

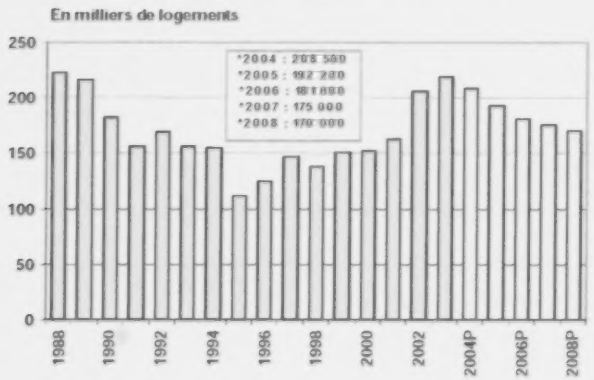
Après avoir culminé à un niveau record en 2003, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle amorcera une tendance à la baisse qui se maintiendra jusqu'en 2008, car, dans l'ensemble, les facteurs qui influencent la demande de logements seront moins stimulants.

En 2004, le nombre de mises en chantier d'habitations dépassera le cap des 200 000 pour la troisième année de suite – du jamais vu depuis la période de 1987 à 1989. Ensuite, il diminuera progressivement chaque année pour se fixer à 170 000 en 2008, chiffre toutefois bien supérieur à la moyenne observée dans les années 1990.

Le PIB a enregistré une lente croissance de 1,7 % en 2003, mais le rythme d'activité a commencé à augmenter après un excellent quatrième trimestre en 2003. En effet, l'économie se remet d'une série de coups durs et bénéficie de l'amélioration rapide de l'économie américaine. La croissance du PIB continuera de s'accélérer jusqu'à la fin de 2005, moment où la surcapacité de production dans l'économie sera épuisée. Nous prévoyons qu'à compter de 2006, le PIB progressera d'environ 3 % par année, une cadence qui peut se maintenir sans créer de pressions inflationnistes. L'emploi continuera de croître de façon régulière durant la période visée par les prévisions. Cependant, comme les marchés du travail au Canada sont serrés, tant l'augmentation de la population active que celle de l'emploi seront limitées, surtout de 2006 à 2008. Néanmoins, il se créera suffisamment d'emplois pour assurer l'érosion graduelle du taux de chômage, qui atteindra 6,6 % en 2007 et en 2008.

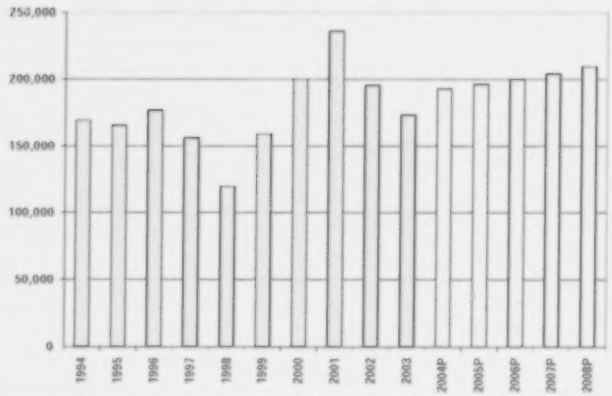
L'expansion de l'économie, la création d'emplois et le style de vie attireront de plus en plus d'immigrants au Canada. En Colombie-Britannique, l'immigration internationale et interprovinciale se relèvera après avoir connu une période de décroissance ces dernières années. L'Alberta, grâce à sa forte croissance économique, continuera de séduire la majorité des migrants interprovinciaux.

Total des mises en chantier au Canada



Source: Prévisions de la SCHL, 2004-2008

Migration nette totale au Canada



Sources: Prévisions de la SCHL, 2004-2008, Statistique Canada

Les autres facteurs influant sur l'habitation vont dans divers sens

L'effet conjugué de la baisse des taux hypothécaires et de la hausse des prix des habitations disparaîtra. En 2005 devrait s'amorcer une période caractérisée par une augmentation des taux et des prix. La demande de logements se repliera graduellement à mesure que les taux d'intérêt monteront en 2005. Dans ces conditions, les coûts relatifs à la possession d'un logement s'élèveront, tout comme les charges de remboursement hypothécaire.

Les hausses qu'ont subies les prix des habitations au cours des dernières années ont été fortes, et elles le resteront dans un avenir immédiat. Cependant, le volume de nouvelles inscriptions continuera de s'accroître, tandis que les ventes S.I.A.* devraient se tasser. En conséquence, le marché de l'existant deviendra de plus en plus équilibré, ce qui ralentira la progression des prix durant la période de prévisions. Même si le nombre d'inscriptions augmente, la demande déborde actuellement sur le marché du neuf, phénomène qui s'atténuera toutefois à mesure que les marchés s'équilibreront.

La vigueur de l'activité dans le secteur de la construction a entraîné des pénuries de main-d'œuvre qualifiée dans certains marchés, ce qui fait monter les coûts de construction et les prix des habitations neuves.

Les stocks de logements neufs inoccupés sont maigres en regard des normes historiques. En revanche, les taux d'inoccupation ont augmenté légèrement, mais ils demeurent très bas par comparaison à ce qui a été observé par le passé. En raison de ces facteurs, et

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

compte tenu du nombre restreint d'inscriptions sur le marché de la revente, la demande de logements devra être satisfaite principalement par le secteur de la construction résidentielle.

Région par région

Entre 2003 et 2008, les mises en chantier d'habitations suivront une tendance à la baisse dans toutes les provinces, sauf en Colombie-Britannique. On prévoit que dans cette province le nombre de mises en chantier augmentera de 14,6 % en 2004 et de 2,3 % en 2005, puis qu'il se mettra à diminuer par la suite. Malgré cela, les niveaux d'activité en Colombie-Britannique seront supérieurs à ceux de 2003 à la fin de la période de prévisions. Le mouvement décroissant des mises en chantier sera causé par le relèvement des taux hypothécaires, qui fera monter les charges de remboursement hypothécaire, et par le ralentissement de la croissance de l'emploi à moyen terme. Le total annuel des mises en chantier au Canada descendra à environ 170 000 d'ici 2008, nombre toutefois bien supérieur à la moyenne enregistrée dans les années 1990 (moins de 150 000 mises en chantier).

Terre-Neuve-et-Labrador

La croissance économique sera anémique à Terre-Neuve durant la période visée par les prévisions, sauf en 2006, année où la production de pétrole à White Rose démarrera. En raison de la faible croissance, il se créera très peu d'emplois et la migration interprovinciale nette sera négative. Ces facteurs conjugués donneront lieu à un repli des mises en chantier, lesquelles seront au nombre de 1 900 en 2008 après s'être chiffrées à près de 2 700 en 2003.

Île-du-Prince-Édouard

On prévoit qu'il y aura expansion de l'économie dans l'île pendant toute la période de prévisions. La population a augmenté à l'Île-du-Prince-Édouard entre les recensements de 1996 et de 2001, tendance qui devrait se maintenir jusqu'en 2008. Comme les gens continuent de revenir dans la province pour terminer leur carrière ou prendre leur retraite, la migration nette devrait rester positive. La croissance démographique devrait avoir pour effet de soutenir la demande de logements. Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier se repliera peu à peu pour s'établir à 600 d'ici 2008, après avoir culminé à plus de 800 en 2003.

Nouvelle-Écosse

L'expansion économique sera modérée en Nouvelle-Écosse pendant les cinq prochaines années. Les prévisions relatives à la production de gaz naturel ont été révisées à la baisse, et le rythme des activités d'exploration au large des côtes devrait continuer de ralentir. Si la croissance économique oscille entre 2 et 2,5 % seulement au cours des quatre à cinq années à venir, l'accroissement de l'emploi et, de ce fait, la migration nette demeureront aussi passablement faibles jusqu'en 2008. Cette situation aura un effet modérateur sur le marché de l'habitation en Nouvelle-Écosse. Le nombre de mises en chantier, qui a atteint près de 5 100 en 2003, passera à 3 800 en 2008.

Nouveau-Brunswick

On prévoit que l'économie provinciale progressera modérément durant la période allant de 2004 à 2008, car les exportations continueront de connaître des difficultés à cause de la valeur soutenue du dollar canadien, qui se situe autour de 75 cents américains. La croissance relativement modeste de l'économie et de l'emploi, la hausse des taux d'intérêt et la décroissance démographique feront baisser la demande de logements à moyen terme. On peut donc s'attendre à ce que le nombre total de mises en chantier passe d'un sommet de 4 625, en 2004, à 3 500 en 2008.

Québec

De 2004 à 2008, la croissance économique au Québec ne sera que légèrement inférieure à la moyenne nationale. La vigueur persistante de l'immigration dans la

Total des mises en chantier – Le Canada et les provinces

	2002	2003	2004P	2005P	2006P	2007P	2008P
Terre-Neuve	2 419	2 692	2 400	2 300	2 100	2 000	1 900
Île-du-Prince-Édouard	775	814	750	700	675	650	600
Nouvelle-Écosse	4 970	5 096	4 125	3 825	3 700	3 700	3 800
Nouveau-Brunswick	3 862	4 489	4 625	4 200	4 000	3 750	3 500
Québec	42 452	50 289	49 500	43 000	41 000	40 000	39 000
Ontario	83 597	85 180	77 000	71 000	65 000	63 000	61 000
Manitoba	3 617	4 206	4 000	3 780	3 500	3 450	3 400
Saskatchewan	2 963	3 315	3 050	3 150	3 000	2 900	2 800
Alberta	38 754	36 171	33 050	29 550	29 000	28 000	27 000
Colombie-Britannique	21 625	26 174	30 000	30 700	29 000	27 500	27 000
Canada	205 034	218 426	208 500	192 200	181 000	175 000	170 000

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

province et la forte croissance de l'emploi soutiendront la demande d'habitations au cours des cinq prochaines années. Néanmoins, on prévoit que le nombre de mises en chantier diminuera peu à peu pour s'établir à 39 000 en 2008, après avoir atteint environ 50 000 en 2003.

Ontario

Les ventes d'habitations et les mises en chantier en Ontario ont probablement atteint en 2003 leur point culminant pour ce cycle. Certes, les bas taux hypothécaires contribueront au maintien de la forte demande de logements pour propriétaire-occupant à court terme, mais l'affaiblissement de la croissance côté emploi, immigration et population réduira la demande de logements à plus long terme. En outre, le nombre décroissant de lots destinés à un usage résidentiel et la détente des marchés de la revente laissent envisager que l'alimentation du stock de logements neufs se fera plus lentement. On peut s'attendre à ce que le nombre de mises en chantier en Ontario descende à 61 000 d'ici 2008, après avoir dépassé la barre des 85 000 en 2003.

Manitoba

L'économie diversifiée du Manitoba connaîtra encore une croissance régulière, mais celle-ci sera modeste. Les importants projets de construction dont la mise en oeuvre est prévue au cours des prochaines années contribueront à la croissance et à la stabilité de l'emploi. Le repli de l'émigration interprovinciale et les ambitieux objectifs du gouvernement provincial en matière d'immigration internationale soutiendront la demande de logements pendant les cinq années à venir. D'environ 4 200 en 2003, le nombre de mises en chantier diminuera pour se fixer à 3 400 en 2008.

Saskatchewan

De 2004 à 2008, la croissance économique en Saskatchewan sera constante mais faible. Néanmoins, les mises en chantier d'habitations se replieront de façon graduelle à moyen terme. Avec le vieillissement des baby-boomers, l'accent devrait être mis de plus en plus sur les logements collectifs en copropriété et sur les ensembles d'habitations données en location viagère. Le nombre de mises en chantier, qui s'est élevé à environ 3 300 en 2003, fléchira pour s'établir à 2 800 en 2008.

Alberta

À moyen terme, l'économie de l'Alberta continuera de prospérer, mais à un rythme plus modéré. La croissance plus lente et la baisse du solde migratoire ralentiront l'activité sur le marché de l'habitation. Le florissant secteur de l'énergie restera un important moteur de l'économie locale, ce qui attirera des chercheurs d'emplois dans la province. On peut s'attendre à ce que le nombre de mises en chantier diminue pendant les cinq prochaines années, passant de près de 36 200, en 2003, à 27 000 en 2008.

Colombie-Britannique

La construction résidentielle en Colombie-Britannique est en hausse. La demande qui s'était accumulée sur le marché de l'habitation dans la province continue de se relâcher grâce au repli des taux hypothécaires. Les constructeurs et les promoteurs immobiliers réagissent à la conjoncture en augmentant leur production. La reprise de l'immigration interprovinciale nette améliorera la croissance démographique et soutiendra le redressement des mises en chantier plus longtemps en Colombie-Britannique que dans le reste du pays. Pendant trois ans, la construction résidentielle s'est accélérée d'au moins 20 % par année dans la province. Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier progressera en 2004 et en 2005, après quoi il régressera peu à peu pour se fixer à 27 000 en 2008.

Facteurs pouvant infirmer les prévisions

Tout arrêt éventuel de la reprise économique aux États-Unis constitue un facteur-clé capable d'infirmer nos prévisions quinquennales. Si la croissance de l'emploi reste faible au sud de la frontière, cela pourrait faire reculer les dépenses de consommation. La réduction des dépenses de consommation aux États-Unis diminuerait la demande d'exportations canadiennes, ce qui aboutirait à un ralentissement de l'expansion économique et de la croissance de l'emploi au Canada. Cette conjoncture pourrait détériorer la confiance des consommateurs canadiens et refroidir l'enthousiasme pour l'investissement dans le domaine de l'habitation.

Hausse plus rapide des taux d'intérêt

On prévoit actuellement que les taux d'intérêt augmenteront graduellement. Toutefois, si les taux montent de façon plus soudaine, il se pourrait que les mises en chantier d'habitations soient moins nombreuses que prévu. Bien des pronostiqueurs s'attendent à ce que la surcapacité de production dans l'économie canadienne s'épuise d'ici la fin de 2005. Si les conditions monétaires sont encore trop stimulantes à ce moment-là, l'économie canadienne risquerait de dépasser son potentiel, ce qui créerait des pressions haussières sur les prix. Si ces pressions sont assez fortes pour justifier une majoration des taux d'intérêt, il est possible que les taux hypothécaires augmentent eux aussi, auquel cas le nombre de mises en chantier n'atteindrait pas les niveaux prévus pour la période allant de 2006 à 2008.

Migration internationale plus élevée que prévu

L'escalade des tensions dans de nombreuses régions du monde ne fait que rehausser l'image du Canada en tant que terre d'accueil. Ce facteur, conjugué à l'assouplissement des critères d'admissibilité des immigrants au Canada, fera croître l'immigration internationale au pays. Si le nombre de nouveaux arrivants est plus élevé que prévu, il se pourrait que la demande de logements soit plus vive à court et à moyen terme, en particulier sur le marché locatif.

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

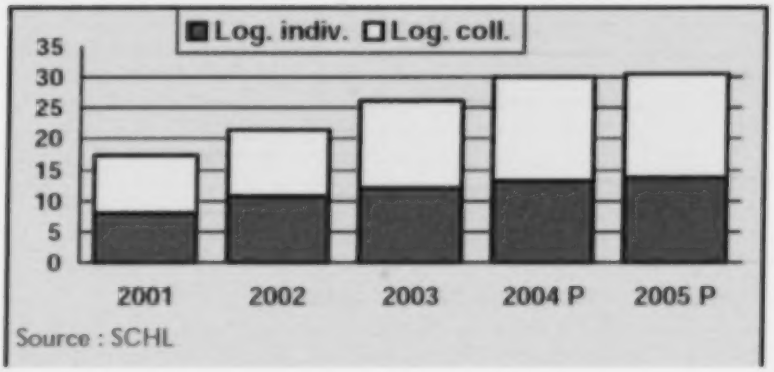
Aperçu

La C.-B. attire des gens d'autres provinces, ce qui soutient la demande de logements

En 2003, la migration interprovinciale nette a franchi le cap des 2 000 habitants; c'est la première fois depuis 1997 qu'elle dépasse zéro. Ce phénomène de peuplement s'accentuera à mesure que la conjoncture économique s'améliorera en Colombie-Britannique par comparaison aux autres régions du Canada.

La croissance de l'économie britanno-colombienne, qui s'est chiffrée à 2,2 % en 2003, sera de 3 % en 2004. Les bas taux hypothécaires et la grande confiance des consommateurs alimenteront les dépenses de consommation et l'investissement dans le secteur résidentiel. Le commerce international contribuera à l'expansion générale de l'économie, grâce à l'accroissement de la demande provenant des États-Unis, principal partenaire commercial de la province. Le renchérissement des produits de base, notamment du bois d'œuvre, du pétrole et du gaz naturel, aide à contrebalancer l'appréciation du dollar canadien et ses effets sur les industries exportatrices de la province. En 2004, le dollar canadien ne devrait pas se raffermir davantage, mais sa valeur a quand même augmenté d'environ 20 % en 2003. Par ailleurs, l'expansion du secteur des services en

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Source : SCHL

Colombie-Britannique aura pour effet de diversifier l'économie.

Le marché du travail de la province continuera de s'améliorer à mesure que la croissance économique s'accélérera. Après avoir connu une hausse de 2,5 % en 2003, l'emploi devrait progresser de 2,0 % par année, ce qui représente 82 000 postes supplémentaires d'ici deux ans. Le taux de chômage diminuera parce que la population active s'accroîtra plus lentement que le nombre d'emplois. L'amélioration des perspectives d'emploi contribuera à attirer des migrants dans la province. On prévoit que la migration nette totale se chiffrera à 33 000 en 2004 et à 35 300 en 2005.

Grâce à l'arrivée de personnes venant d'autres parties du Canada, l'expansion du marché de l'habitation durera plus longtemps en Colombie-Britannique que dans le reste du pays. Le nombre de mises en chantier augmentera de 14,6 % en 2004 pour atteindre 30 000. En 2005, il progressera de 2,3 % (s'établissant à 30 700), car le relèvement graduel des taux d'intérêt modérera la demande.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La maison individuelle sera encore en 2004 le type d'habitation le plus recherché. Lorsque les taux d'intérêt se relèveront vers la fin de l'année, la demande commencera à s'orienter davantage vers les catégories de logements meilleur marché. En 2004, les mises en chantier de maisons individuelles devraient être au nombre de 13 325, ce qui représentera une hausse de 8,8 % par rapport à 2003. En 2005, 13 700 autres habitations individuelles s'ajouteront au parc résidentiel de la province.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2004, la construction de collectifs d'habitation poursuivra sur sa lancée, car les promoteurs s'efforceront de répondre à la demande. L'année suivante, l'activité progressera plus lentement à mesure que monteront les taux d'intérêt. Le nombre de mises en chantier dans le segment des logements collectifs augmentera de 19,8 % en 2004 et de 1,9 % en 2005, pour atteindre respectivement 16 675 et 17 000. La plupart des logements dont on coulera les fondations seront des logements en copropriété.

Reventes : Comme les consommateurs seront très confiants et que les taux d'intérêt resteront bas, l'activité sera intense sur le marché de la revente au cours des deux années à venir. Après avoir culminé à 93 095 en 2003 – un sommet inégalé en 11 ans –, le nombre de reventes descendra à 89 200 en 2004 et à 85 000 en 2005.

Prix : Les pressions à la hausse qui s'exercent sur le prix des habitations se maintiendront durant les deux prochaines années. Le marché restera favorable aux vendeurs dans la plupart des régions de la province. Les prix élevés finiront par inciter certains propriétaires à inscrire leur logement au S.I.A.*, ce qui aura pour effet d'équilibrer le marché et de modérer la progression des prix. La croissance du prix S.I.A.* moyen sera de 10,8 % en 2004 et de 5,9 % en 2005, dépassant ainsi le taux d'inflation global.

Faits saillants au niveau provincial

Grâce à la confiance des consommateurs et aux bas taux d'intérêt, les marchés de l'habitation ont été actifs et les stocks se sont amenuisés. Le volume des ventes de logements neufs a été plus élevé que la moyenne de douze mois, et le nombre d'habitations achevées et inoccupées est exceptionnellement bas. Fin février, il ne restait plus que 83 appartements en copropriété vacants dans la région métropolitaine de Vancouver, comparativement à 248 un an plus tôt. Bien que les constructeurs réagissent à la faiblesse des stocks en augmentant l'offre, une bonne partie des 8 143 appartements en copropriété qui étaient en construction en février 2004 ont déjà trouvé preneur. La pré-vente de logements, c'est-à-dire le fait de vendre un logement avant son achèvement, est une pratique de plus en plus courante au centre-ville de Vancouver.

Personne-ressource : Carol Frketich, (604) 737-4067, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

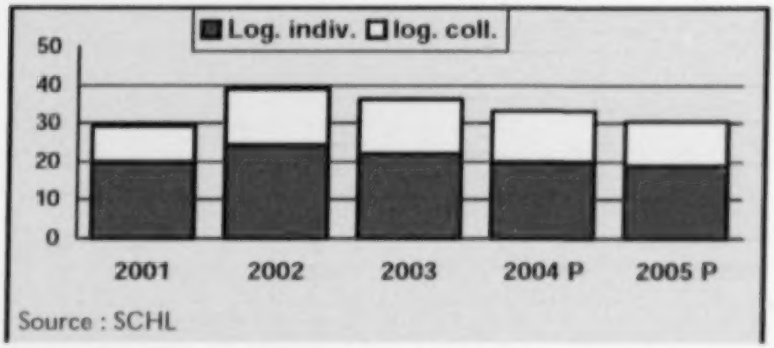
Mises en chantier toujours nombreuses

Grâce aux prix élevés du pétrole et du gaz, l'activité de forage restera forte en Alberta, ce qui compensera l'effet d'autres préoccupations économiques. De plus, la production agricole s'est bien redressée en 2003. L'appréciation du dollar canadien et les difficultés qu'a connues l'économie américaine ont nui aux exportations. Lorsque l'économie reprendra aux États-Unis, les exportations emboîteront le pas. Les contrecoups de l'encéphalopathie spongiforme bovine continuent faire du tort à l'industrie du bétail en Alberta, et les perspectives d'ouverture des frontières demeurent incertaines. L'incertitude, qu'elle soit liée aux considérations géopolitiques ou à la maladie de la vache folle, a une incidence négative sur la confiance des consommateurs. En revanche, les ventes au détail dans la province ont affiché d'importantes hausses.

En 2003, la migration interprovinciale nette a diminué à environ la moitié du nombre observé deux ou trois ans auparavant et n'a été que partiellement compensée par une hausse de la migration internationale. Comme la province attire moins de gens, la croissance de l'emploi en Alberta devrait ralentir en 2004 et 2005, après avoir été la plus forte au pays l'an dernier. Jouissant d'une économie en expansion et d'un des plus bas taux de chômage au Canada, l'Alberta demeure la destination par excellence des Canadiens à la recherche d'un emploi. Elle continuera donc d'attirer de nombreux chercheurs d'emploi venant d'autres régions du pays.

Le marché de l'habitation demeure un pilier assez solide de l'économie, grâce à la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires. L'activité dans le secteur de la construction résidentielle reste très intense, bien qu'elle ait faibli depuis que le nombre de mises en chantier en Alberta a culminé à 38 754 en 2002 – sommet qui n'avait pas été égalé en 23 ans. Les 36 171 mises en chantier dénombrées en 2003 représentent tout de même le deuxième total annuel en importance depuis 1981, et les 33 050 prévues en 2004, le troisième en plus de vingt ans.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Depuis cinq ans, il se construit en moyenne tout près de 20 000 logements individuels par année en Alberta. L'offre accrue de maisons individuelles neuves et existantes a incité les constructeurs à réduire leur production dans cette catégorie d'habitations. La construction de maisons individuelles a ralenti en début d'année, mais elle devrait s'accélérer au fil des mois grâce à la baisse des taux hypothécaires. Les mises en chantier s'établiront à 20 000 en 2004 et à 19 000 en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : Après s'être chiffrées à 14 253 l'an dernier – un sommet sans précédent depuis 21 ans –, les mises en chantier de logements collectifs devraient être un peu moins nombreuses. L'accroissement de l'offre sur le marché locatif ainsi que sur les marchés du neuf et de la revente amènera les constructeurs à abaisser leurs niveaux d'activité pour laisser s'écouler les logements achevés. Par conséquent, on prévoit que le nombre de mises en chantier dans le segment des collectifs diminuera de 8,8 % cette année pour s'établir à 13 000 et de 9,6 % l'an prochain pour se fixer à 11 750.

Reventes : La baisse des taux hypothécaires, l'expansion de l'économie et la hausse du nombre d'inscriptions ont stimulé le marché de la revente en Alberta. En effet, celui-ci a affiché un record de 51 334 transactions l'an passé. Sous l'effet des taux hypothécaires extrêmement bas, des niveaux respectables de migration nette et de la forte économie locale, le nombre de reventes devrait atteindre des niveaux quand même élevés cette année et en 2005, soit respectivement 50 000 et 49 000.

Prix : Conjuguée à la pénurie de nouvelles inscriptions, la grande vigueur du marché de la revente en 2002 a exercé d'intenses pressions à la hausse sur les prix et a fait grimper ces derniers dans des proportions à deux chiffres. Comme le nombre de nouvelles inscriptions a augmenté tout au long de 2003, les prix ont progressé plus modérément, soit de 7 %. L'accumulation des stocks de logements neufs, le léger recul des ventes de logements existants et le volume accru d'inscriptions feront monter les prix de 6 % cette année (194 000 $) et de 5 % l'an prochain (204 000 $).

Faits saillants au niveau provincial

En 2003, les copropriétés de moins de 100 000 $ à Edmonton ont été les plus populaires, représentant 30 % de toutes les copropriétés qui ont trouvé preneur. Les logements de ce type constituent généralement une option abordable pour bien des accédants à la propriété. Comme les prix des maisons individuelles neuves et existantes ont monté en flèche l'an dernier, les copropriétés offertes à prix modéré sont devenues de plus en plus attrayantes. Fin 2003, le prix moyen des logements en copropriété à Edmonton vendus par l'entremise du S.I.A.® atteignait 124 671 $ – une hausse de 13,6 %.

La demande de copropriétés existantes a battu des records en 2003, les ventes s'étant chiffrées à 4 268. Les personnes qui envisagent d'acheter une habitation de ce type cette année disposeront d'un choix plus vaste, car l'offre de logements inscrits s'est améliorée. En 2003, le nombre de copropriétés neuves était en hausse de 30 % et, pendant les deux premiers mois de 2004, les inscriptions ont été de 10 % plus nombreuses qu'à pareille époque en 2003. La concurrence accrue que se livrent le marché du neuf et celui de l'existant dans le segment des copropriétés indique que les augmentations de prix seront plus modérées.

Personne-ressource : Brent Weimer, (403) 515-3004, bweimer@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

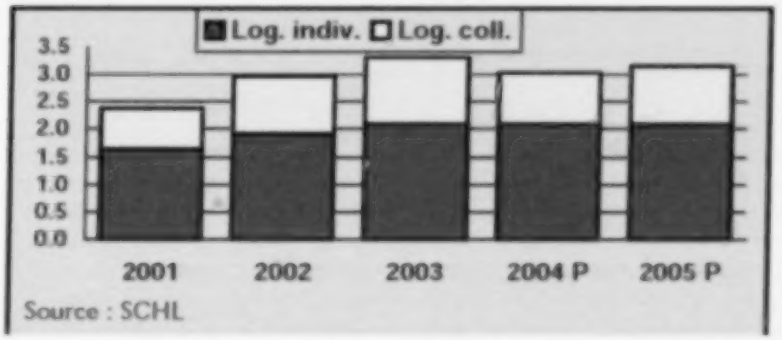
Aperçu

Les mises en chantier demeureront élevées

Après avoir diminué pendant deux années d'affilée, la croissance économique de la Saskatchewan est redevenue positive en 2003. Le secteur de la construction résidentielle s'est particulièrement démarqué l'an dernier, le nombre de mises en chantier ayant atteint 3 315. Selon les prévisions, ce nombre s'établira à 3 050 en 2004 et à 3 150 en 2005. Le marché des habitations neuves afficherait ainsi son meilleur rendement triennal depuis le milieu des années 1980.

La croissance économique en Saskatchewan a permis une reprise de l'emploi, et ce dernier est maintenant supérieur au niveau observé en 2000. Avec un taux de chômage de 5,6 % – ce qui est bien inférieur à la moyenne nationale –, la Saskatchewan se classe au deuxième rang parmi les provinces ayant les taux les plus bas. Dans le secteur des biens, l'industrie manufacturière devrait connaître une reprise modérée, tandis que le secteur des services affichera une croissance record dans les domaines de la santé et de l'éducation. Il y a un risque de réduction des activités, puisque les intentions d'investissement laissent entrevoir une baisse en 2004.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Source : SCHL

La population de la Saskatchewan a diminué à cause du bilan migratoire négatif enregistré dans la province depuis plusieurs années. Le nombre de ménages a cependant augmenté en raison de la réduction de leur taille. La reprise qu'a connue le marché de l'emploi a par ailleurs permis aux dépenses des consommateurs et aux ventes au détail d'atteindre un niveau record.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Malgré un premier trimestre au ralenti, le rythme des mises en chantier de logements individuels devrait, cette année, se maintenir au niveau élevé qu'on a observé en 2003. Le ralentissement actuel est attribuable en grande partie à la pénurie de terrains à Regina et à Saskatoon, qui a commencé à se faire sentir en 2002 et 2003. Le lotissement de nouveaux terrains remédiera toutefois à cette pénurie. Le nombre de maisons individuelles écoulées étant en hausse, les stocks excédentaires diminueront dans ces centres, ce qui préparera le marché à l'arrivée des logements actuellement en construction. Le nombre de maisons individuelles mises en chantier devrait s'élever à environ 2 100 en 2004 et en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2003, les mises en chantier de logements collectifs en Saskatchewan ont atteint leur niveau le plus élevé depuis 1988. Les plus nombreuses ont été celles de copropriétés en rangée, dont le nombre a atteint 557; cependant, le nombre d'appartements en copropriété mis en chantier a aussi été élevé, ayant presque atteint les 400. En conséquence, à la fin de l'année dernière, près de 500 appartements en copropriété et un peu plus de 200 copropriétés en rangée étaient soit en construction, soit achevés et inoccupés. L'abondance de l'offre et le manque de terrains disponibles au premier semestre de 2004 provoqueront une légère diminution des mises en chantier de logements collectifs cette année, lesquelles devraient s'établir à 950. Leur nombre devrait toutefois augmenter de nouveau en 2005, pour atteindre 1 050. Le nombre de logements écoulés a par ailleurs augmenté jusqu'à égaler l'offre, et cet équilibre devrait se maintenir tout au long de 2004.

Reventes : Le volume peu élevé des reventes entre 2001 et 2003 est attribuable en partie au faible nombre de logements inscrits. La SCHL prévoit qu'en 2004, les propriétés inscrites par les acheteurs de copropriétés neuves vont alimenter le stock de logements de bonne qualité, ce qui fera monter à 8 000 le nombre des reventes, soit une augmentation de 4 %. En 2005, les ventes de logements existants connaîtront un recul, pour s'établir à 7 700.

Prix : La Saskatchewan devrait continuer d'être l'une des provinces où l'achat d'une habitation est le plus abordable, puisque selon les prévisions, le prix de revente moyen sera de 109 000 $ en 2004 et de 113 000 $ en 2005. Grâce à l'augmentation du prix moyen, qui devrait tout juste dépasser le taux d'inflation provincial, et à la légère croissance de l'emploi dans la province, la majorité des principaux marchés de la revente vont demeurer équilibrés en 2004 et en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

Selon les renseignements les plus récents de Statistique Canada, les propriétaires d'habitations en Saskatchewan ont dépensé au total un montant estimé à 690 millions de dollars pour réparer ou rénover leur habitation en 2002, soit 20 % de plus qu'en 2001. Entre 2000 et 2001, l'augmentation avait été de plus de 30 %. Plus de 70 % des propriétaires saskatchewannais ont dépensé en moyenne 2 426 $ pour entretenir et rénover leur habitation. Selon notre analyse, la hausse prévue du taux d'emploi, des mises en chantier et des reventes en Saskatchewan se traduira par un accroissement des sommes dépensées pour effectuer des réparations et des rénovations.

Personne-ressource : Paul Caton, (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

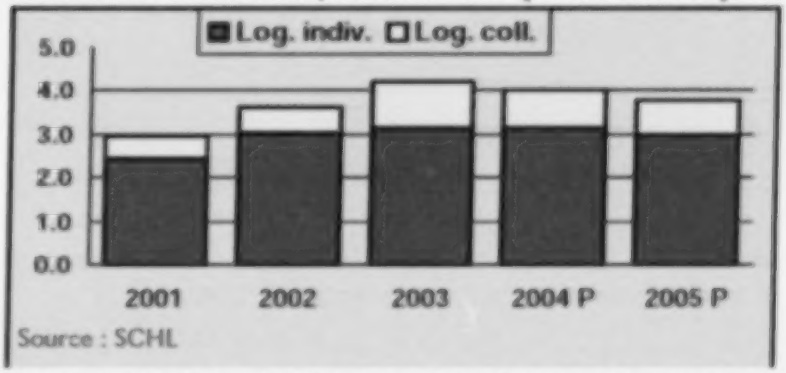
Manitoba

Aperçu

Le nombre de mises en chantier restera supérieur à la moyenne de cinq ans

Au Manitoba, le taux de croissance devrait être de 2,5 % en 2004 et en 2005, ce qui est inférieur à la moyenne nationale pour les deux années. Les gains seront réalisés par les secteurs de la fabrication et des services publics; ceux-ci devraient rebondir après avoir souffert, en 2003, de l'appréciation du dollar et du bas niveau des lacs. De plus, le prix élevé des métaux contribuera à la reprise du secteur des mines. La croissance de l'emploi demeurera modeste et nettement inférieure à la moyenne nationale. La pénurie de main-d'œuvre qualifiée entrave la création d'emplois, mais la province continuera d'afficher l'un des plus faibles taux de chômage au pays. En 2003, le Manitoba a enregistré son solde migratoire le plus élevé des vingt dernières années parce que, d'une part, il a perdu moins d'habitants au profit des autres provinces et que, d'autre part, son programme de candidats désignés a permis d'accueillir sur son territoire un plus grand nombre d'immigrants étrangers. Ces gains démographiques, conjugués au faible chômage et à la progression réelle de la rémunération hebdomadaire moyenne, renforceront la confiance des consommateurs et maintiendront le nombre des mises en chantier d'habitations au-dessus de la moyenne de cinq ans (3 300). Ce nombre tombera à 4 000 en 2004, puis à 3 780 en 2005.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Des températures sous les normales au début de l'année ont un peu ralenti les mises en chantier, mais celles-ci remontent la pente. Depuis près de deux ans, les constructeurs travaillent à plein régime, et ils vont maintenir la cadence en 2004. La demande d'habitations neuves demeure forte, entretenue par les bas taux hypothécaires et le peu de logements existants à vendre. En 2004, la rareté croissante des terrains viabilisés, en particulier dans le sud-ouest de Winnipeg, va entraver la satisfaction de la demande. Des efforts sont faits pour mettre de nouveaux terrains sur le marché. Mais, à cause du temps nécessaire pour obtenir les autorisations municipales ainsi qu'aménager et viabiliser les terrains, ceux-ci ne seront pas disponibles avant 2005, et les prix vont continuer à monter. Les faibles taux hypothécaires ne suffiront pas à compenser la hausse des coûts. Ce fait, conjugué au ralentissement de la croissance de l'emploi en 2003, fera fléchir la demande de maisons individuelles plus tard en 2004. En conséquence, les mises en chantier décroîtront de 5 % pour s'établir à 3 150 en 2004 et à 3 000 en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : La plupart des logements collectifs commencés en 2004 le seront en réponse à la forte demande provenant des aînés. Comme le marché de la revente favorise actuellement les vendeurs, de nombreux ménages n'ayant plus d'enfant à la maison seront incités à vendre leur habitation pour s'installer dans un appartement. Le fait que le marché locatif soit serré stimulera aussi la construction de collectifs et d'ensembles de logements abordables parrainés par l'État. C'est pourquoi nous prévoyons la mise en chantier de 850 logements collectifs en 2004 et de 780 autres en 2005, nombres inférieurs à celui de 2003 mais nettement supérieur à la moyenne de cinq ans (650).

Revente : De toutes les habitations vendues par l'intermédiaire du S.I.A.® au Manitoba, environ 90 % sont situées à Winnipeg. La pénurie d'inscriptions continue d'entraver l'activité sur le marché de Winnipeg, en particulier dans le segment des logements de gamme intermédiaire. Même si les marchés de revente sont équilibrés ailleurs au Manitoba, le très petit nombre d'inscriptions à Winnipeg semble indiquer que les ventes S.I.A.® à l'échelle provinciale ne bougeront pas; celles-ci s'établiront à 11 600 en 2004 et à 11 800 en 2005.

Prix : La conjoncture du marché de Winnipeg donne une idée de l'évolution que connaîtront les prix S.I.A.® au niveau provincial en 2004. À Winnipeg, le marché restera extrêmement favorable aux vendeurs pendant une bonne partie de l'année, et les inscriptions n'augmenteront pas tant que la demande globale d'habitations n'aura pas fléchi. Le prix S.I.A.® moyen devrait donc progresser de 9 % en 2004, pour s'établir à 116 000 $, et monter à 123 000 $ en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

Statistique Canada vient de publier de nouvelles données démographiques concernant les centres urbains, lesquelles tiennent compte des résultats du Recensement de 2001. Les nouvelles estimations démographiques relatives à la ville de Winnipeg diffèrent sensiblement des chiffres antérieurs : en 2003, Winnipeg aurait compté 644 500 habitants, soit quelque 13 000 de plus que le total estimatif précédent. Les taux de croissance ont eux aussi augmenté. Alors qu'on estimait la croissance annuelle à 0,25 %, le taux révisé est de 0,5 % par année depuis 1998 et de 0,75 % pour l'année qui vient de s'écouler – du jamais vu depuis la fin des années 1980.

Cet accroissement démographique est principalement attribuable à un solde migratoire positif. Si le bilan migratoire interprovincial est encore négatif, les pertes ont néanmoins perdu de l'ampleur ces dernières années et la migration internationale nette s'est accrue. Cette situation, qui influe considérablement sur le marché de l'habitation de Winnipeg, permet de mieux comprendre ce qui a été le moteur de la demande au cours des dernières années.

Personne-ressource : Dianne Himbeault, (204) 983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

Les bas taux d'intérêt aident à soutenir, à court terme, la demande de logements individuels

Après avoir atteint en 2003 leur point culminant pour le présent cycle, les mises en chantier d'habitations en Ontario devraient demeurer assez nombreuses et se chiffrer à 77 000 en 2004 et à 71 000 en 2005. La diminution du nombre d'accédants à la propriété et de la demande excédentaire non comblée par les marchés de l'existant pèsera sur la construction résidentielle, si bien que les mises en chantier concorderont davantage avec les tendances démographiques. La baisse de la migration contribuera également à la diminution des mises en chantier.

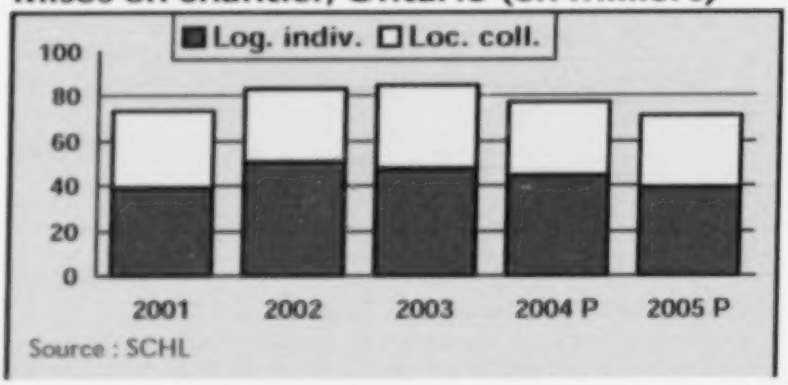
L'emploi a une influence déterminante sur la demande de logements. Les emplois à temps plein ont augmenté à mesure que cessaient de se faire sentir les effets du SRAS, de la panne d'électricité et d'une devise canadienne forte.

Les indicateurs économiques avancés de l'Ontario sont pour la plupart positifs. Malgré la force du dollar canadien, les fabricants ont retrouvé leur optimisme; nombre d'entre eux signalent une augmentation des commandes, de la production et du volume de commandes inexécutées.

Les marchés boursiers sont en hausse, indice que la performance des entreprises s'améliore et que les faillites diminuent. Les ventes au détail et la confiance des consommateurs demeurent élevées. Toutefois, le rythme des dépenses s'est ralenti, comme le montre le récent repli des ventes de véhicules automobiles en Ontario.

Sur le plan démographique, le solde migratoire de l'Ontario est inférieur au sommet atteint en 2001. La décision prise récemment par Immigration Canada d'assouplir les conditions d'admission des immigrants a contribué à accroître leur nombre au cours des derniers trimestres. Cela devrait permettre de compenser amplement l'émigration vers les autres régions du pays.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La demande de maisons individuelles devrait demeurer vive cette année grâce aux faibles taux hypothécaires, aux revenus élevés et aux tendances démographiques favorables. Cependant, la croissance des frais de possession commencera à peser sur ce segment du marché en 2005. Les mises en chantier de logements individuels diminueront légèrement pour s'établir à 45 000, avant de tomber à 39 500 en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs vont se replier en 2004 puis rester stables en 2005. Depuis quelque temps, les inscriptions de logements en copropriété existants sont un peu plus nombreuses dans les grands centres urbains de la province, ce qui donne à penser que la demande excédentaire débordera moins sur le marché des appartements neufs. Les taux d'inoccupation en hausse devraient aussi peser sur la construction de logements locatifs d'initiative privée. Le nombre de mises en chantier dans le segment des collectifs reculera de 14,8 % pour s'établir à 32 000 cette année et demeurer à un niveau analogue en 2005 (31 500).

Reventes : Les acheteurs resteront très actifs cette année et l'an prochain grâce aux faibles taux d'intérêt, au vaste choix offert et à la grande confiance des consommateurs. Le cumul annuel des ventes S.I.A.* établi fin février est à peine inférieur au chiffre record enregistré en Ontario un an plus tôt. Le nombre des ventes S.I.A.* égalera celui de l'année passée; il atteindra 185 000 en 2004, avant de tomber à 176 000 en 2005.

Prix : Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé, indicateur avancé du prix des logements, est à un niveau qui laisse présager d'autres augmentations de prix en Ontario. Deux facteurs influent sur l'évolution des prix en Ontario : la tendance à la hausse que suivent les prix des habitations depuis 1996 et le nombre croissant d'acheteurs présents sur le marché pour la deuxième fois. Le rythme de croissance des prix dans la province, bien qu'il ralentisse, devrait continuer de dépasser le taux d'inflation et atteindre 6,9 % cette année, puis 3,5 % l'an prochain.

Faits saillants au niveau provincial

En Ontario, le peu de logements locatifs d'initiative privée mis en chantier à la fin des années 1990 et les marchés locatifs serrés d'avant 2002 ont suscité l'intérêt des investisseurs pour les tours d'habitations locatives existantes. Cet intérêt s'est développé en grande partie à une époque où les locataires étaient nombreux à accéder à la propriété. Il en est résulté une hausse des taux d'inoccupation dans la province et un affaiblissement de la croissance des revenus de location. Cette diminution du rendement a touché tant les gros investisseurs qui engagent des fonds dans des ensembles locatifs que ceux, plus modestes, qui investissent dans des logements appartenant au marché locatif secondaire, comme des appartements en copropriété. L'accroissement du rendement d'avoirs comparables – les actions, par exemple – et les pressions à la baisse exercées sur les revenus de location pourraient limiter les augmentations futures des prix des propriétés résidentielles d'investissement.

Personne-ressource : Ted Tsiakopoulos, (416) 218-3407, ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

Québec

Aperçu

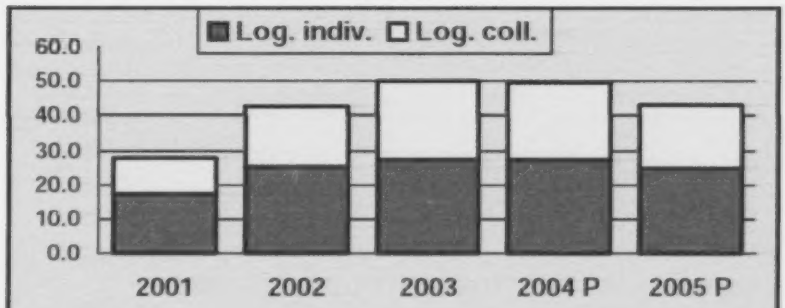
Le secteur de l'habitation toujours robuste en 2004

Dernièrement, la situation démographique, la conjoncture économique et les conditions du marché ont toutes été particulièrement favorables au secteur de l'habitation, et ces facteurs devraient continuer d'exercer à court terme une influence positive sur celui-ci. On prévoit que l'activité sera soutenue sur les marchés du neuf et de la revente et qu'environ 49 000 habitations seront mises en chantier cette année.

En 2004, l'économie de la province sera entretenue par la faiblesse continue des taux d'intérêt et par l'accroissement des investissements privés. Par contre, compte tenu de la place de plus en plus grande qu'occupe le commerce international dans l'économie québécoise, l'activité sera largement tributaire de l'ampleur de la reprise économique aux États-Unis. La création d'emplois a finalement recommencé pour de bon chez notre voisin du Sud; on prévoit donc que la demande d'exportations en provenance du Québec augmentera de nouveau. Les investissements dans le secteur public diminueront en 2004, puisque le gouvernement axe ses efforts essentiellement sur la maîtrise du déficit.

On s'attend par conséquent à ce que le PIB du Québec augmente de 3,0 % en 2004. Les marchés du travail devraient bénéficier de la reprise du commerce international, en particulier dans les secteurs producteurs de biens. Toutefois, la productivité et la concurrence accrue sur les marchés internationaux limiteront la croissance de l'emploi à 1,8 % en 2004 et maintiendront le taux de chômage au-dessus de 9 %. Compte tenu de la hausse continue de la migration nette, des bas taux d'intérêt et des conditions toujours serrées sur les marchés de l'habitation, on prévoit que le nombre de mises en chantier de logements dans la province s'élèvera à 49 500 en 2004 et à 43 000 en 2005.

Mises en chantier, Québec (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'amélioration de l'emploi, la faiblesse continue des taux hypothécaires, la grande confiance des consommateurs et les conditions serrées sur les marchés de revente continueront à alimenter la demande de maisons individuelles neuves et maintiendront la construction de ce type d'habitations aux niveaux observés depuis un an. Vu la demande actuelle, on prévoit 27 500 mises en chantier en 2004 et 25 000, en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir connu deux années de forte croissance, la construction de collectifs commencera à ralentir dans la province en 2004. Cependant, les mises en chantier de logements collectifs se maintiendront près des niveaux actuels au cours des 3 à 6 mois prochains puisque la demande de copropriétés et de résidences pour aînés demeure forte et que les marchés locatifs sont toujours tendus. Les mises en chantier de logements collectifs devraient donc se chiffrer à 22 000 en 2004 et à 18 000 en 2005.

Reventes : Les stocks commenceront à s'accumuler en 2004. Ce facteur, conjugué aux bas taux hypothécaires et à la vive demande de logements existants, devrait entraîner une légère hausse des reventes cette année. Le nombre de transactions devrait monter quelque peu pour se fixer à environ 75 000 en 2004, avant de descendre pour s'établir à 71 000 en 2005.

Prix : Les stocks commençant à s'accumuler et la demande restant sensiblement la même, la croissance des prix sur le marché de la revente devrait ralentir en 2004. Toutefois, les marchés demeureront favorables aux vendeurs, si bien que le prix moyen des logements augmentera de 10,1 % pour atteindre 165 000 $ en 2004 et de 4,2 % pour atteindre 172 000 $ en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

Pour bien comprendre la récente évolution des marchés de l'habitation au Québec, il faut s'attarder au rôle clé joué par la migration. Après avoir régressé régulièrement durant la majeure partie des années 1990 (et avoir atteint un creux de -2 300 en 1997), le solde migratoire de la province a affiché d'importantes hausses au cours des dernières années. Les immigrants ont en effet été attirés de nouveau par l'économie québécoise, qui s'améliorait. La migration internationale nette augmentait tandis que la migration interprovinciale nette s'amenuisait. Le solde migratoire annuel a recommencé à progresser et a presque atteint 30 000 l'an dernier. Normalement, les immigrants louent un logement dans les années qui suivent leur arrivée, ce qui a largement contribué au resserrement des marchés locatifs de la province.

On s'intéresse moins souvent à la migration interrégionale. Au Québec, ce phénomène s'est accentué au cours des dernières années. L'Institut de la statistique du Québec estime que 217 000 personnes ont changé de région en 2003. Bien que les répercussions de ce type de migration soient moins évidentes, on peut déduire, sans crainte de se tromper, que ce facteur contribue à accroître la demande d'habitations.

Personne-ressource : Kevin Hughes, (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

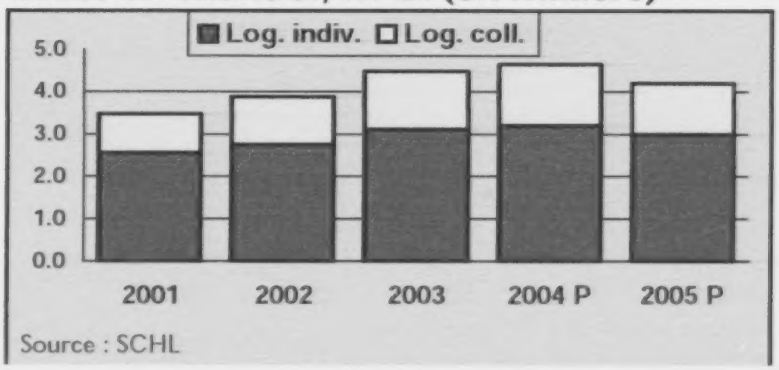
Aperçu

Légère hausse de la croissance économique en 2004

Après avoir stagné en 2003, l'emploi devrait augmenter légèrement (1 %) en 2004. La croissance de l'emploi et la diminution des primes d'assurance automobile devraient stimuler quelque peu les dépenses de consommation cette année. Le secteur touristique devrait reprendre de la vigueur en 2004, après avoir été ralenti par les répercussions du SRAS l'an dernier. La robustesse des marchés du pétrole et des aliments congelés donnera une certaine impulsion à l'économie de la province.

D'importants projets d'immobilisations, comme l'élargissement à quatre voies de la Transcanadienne et la conversion de la centrale électrique de Coleson Cove, continueront de favoriser l'expansion économique en 2004. La remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau et la construction d'une usine de gaz naturel liquéfié – projets toujours activement étudiés en 2004 – pourraient aussi avoir une incidence favorable. Par contre, l'économie

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



Source : SCHL

provinciale est grandement tributaire du secteur de la fabrication, qui sera vraisemblablement touché cette année par la force du dollar canadien. On peut donc s'attendre à ce que l'économie provinciale connaisse une croissance modeste de 2,2 % en 2004.

L'expansion économique sera modérée, mais les taux d'inoccupation relativement faibles, les bas taux hypothécaires et l'immigration infraprovinciale continue vers les centres urbains du sud de la province continueront de stimuler la construction résidentielle en 2004. Selon nos prévisions actuelles, le nombre total de mises en chantier de logements devrait atteindre un sommet de 4 625 en 2004 avant de descendre à 4 200 en 2005.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les taux hypothécaires se situent à des niveaux parmi les plus bas jamais enregistrés et ils ne devraient pas être majorés avant la fin de l'année. Cette faiblesse, conjuguée aux maigres stocks de logements non écoulés, soutiendra les mises en chantier de maisons individuelles, qui augmenteront pour se chiffrer à 3 200 cette année. En 2005, la hausse des coûts de construction et des inscriptions courantes sur le marché de la revente entrainera un ralentissement de la construction dans ce segment : 3 000 logements individuels seront mis en chantier.

Mises en chantier, logements collectifs : Malgré l'augmentation des taux d'inoccupation dans la majorité des grands centres urbains de la province, les promoteurs continueront à profiter des faibles coûts d'emprunt pour construire davantage de logements collectifs en 2004. Le nombre de mises en chantier d'habitations de ce type s'établira à 1 425 cette année. Il descendra en 2005 pour se fixer à 1 200, lorsque les taux d'intérêt commenceront à monter et que les taux d'inoccupation de certains des principaux marchés locatifs de la province commenceront à augmenter.

Reventes : Grâce à la baisse des taux hypothécaires et à l'accroissement de l'offre de logements existants à vendre, tant les accédants à la propriété que les acheteurs souhaitant passer à une habitation d'un cran supérieur seront plus actifs sur le marché. On s'attend par conséquent à ce que les ventes S.I.A.* atteignent des niveaux records en 2004 et en 2005. Le nombre de ventes S.I.A.* augmentera de 7,9 % en 2004 et de 5,9 % en 2005 pour s'établir respectivement à 5 925 et à 6 275.

Prix : La progression du nombre d'inscriptions devrait atténuer les pressions qui rendent le marché de la revente serré à l'heure actuelle. Toutefois, en 2004, les acheteurs éventuels continueront de profiter des bas taux hypothécaires pour s'offrir des habitations plus grandes et plus chères. Par conséquent, on peut s'attendre à ce que le prix S.I.A.* moyen poursuive sa progression au cours de l'horizon prévisionnel. Il devrait monter de 5,8 % en 2004 pour s'élever à 112 000 $ et de 2,7 % en 2005 pour s'établir à 115 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

Après avoir augmenté pendant 25 ans, le nombre d'habitants dans la province a diminué graduellement pour s'établir à 729 498, selon les résultats du Recensement de 2001. Ce chiffre correspond à une baisse de 1,2 % en regard du sommet de 738 133 atteint au Recensement de 1996. Dans la province, le taux d'accroissement naturel a régressé de plus de 50 % durant la période intercensitaire ayant pris fin en 2001. La décroissance est également attribuable à la forte émigration. Entre 1996 et 2001, le solde migratoire provincial s'est établi en-dessous de la barre des -5 000, et la majorité des émigrants étaient âgés de 15 à 24 ans.

Pour ces raisons, il est fort peu probable qu'une croissance démographique soit observée dans les années à venir. Les soldes migratoires continuellement négatifs, conjugués à une croissance moins forte de l'emploi, nuiraient à long terme à l'économie provinciale et, plus particulièrement, à la construction résidentielle.

Personne-ressource : Benoit Champoux, (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

Aperçu

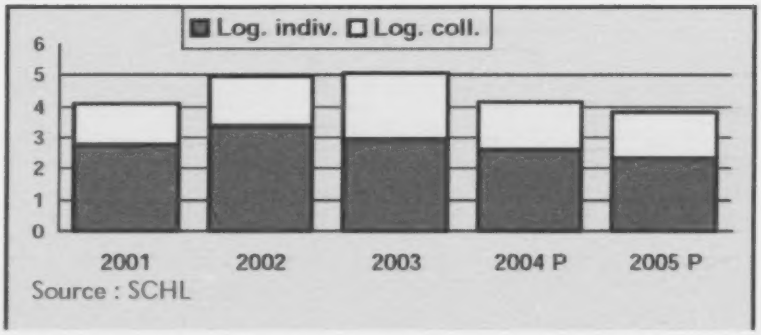
Après avoir culminé, le rythme d'activité est en perte de vitesse

Mis a part la rénovation, pratiquement aucun segment du marché de l'habitation provincial n'a continué d'afficher le rythme d'activité exceptionnellement rapide observé en 2002-2003. Pour les deux prochaines années, on s'attend a ce que se poursuive le repli des ventes, des mises en chantier et des achèvements sur les marchés de l'habitation de la Nouvelle-Écosse. Or, même si les baisses prévues sont importantes, elles ne feront que faire redescendre l'activité du sommet élevé qu'elle avait atteint, de sorte que le niveau annuel des ventes S.I.A.* et des mises en chantier d'habitations demeurera près de la moyenne des dix dernières années en 2004 et en 2005.

L'année prochaine, la croissance encore tiède de l'emploi et la montée des taux hypothécaires seront les principaux facteurs qui contribueront a comprimer la demande sur le marché de l'habitation. L'activité sera également limitée par l'offre insuffisante – notamment de terrains a bâtir et d'inscriptions sur le marché de la revente – dans les secteurs clés du marché de Halifax. Puisque le gouvernement de la Nouvelle-Écosse cherche clairement a se serrer la ceinture, des investissements publics importants dans l'économie de la province sont peu probables, si l'on exclut bien sûr les investissements dans le projet de nettoyage du port de Halifax et dans d'éventuels projets d'infrastructure liés aux annonces faites récemment dans le budget fédéral. À l'exception de ces projets, les investissements de capitaux devraient continuer de se faire rares, et les consommateurs dépenseront de façon plus réfléchie en 2005.

Selon les prévisions, il devrait se construire cette année près de 1 000 habitations de moins que l'an dernier, en Nouvelle-Écosse. Le nombre total de mises en chantier passera de 5 096, en 2003, a 4 125, en 2004; il tombera ensuite sous la barre des 4 000, pour s'établir a 3 825, en 2005. Des reculs seront enregistrés pour tous les types de logements, mais ils seront particulièrement marqués du côté des appartements et des maisons individuelles.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le total annuel des mises en chantier de maisons individuelles devrait diminuer en 2004 et en 2005. À Halifax, la hausse des coûts de construction continuera d'inciter un nombre croissant de promoteurs et de constructeurs à produire des jumelés et des maisons en rangée de moins de 200 000 $ plutôt que des maisons individuelles. Dans les centres urbains de petite taille et les régions rurales de la Nouvelle-Écosse, l'affaiblissement du marché du travail comprimera la demande d'habitations pour propriétaire-occupant et contribuera ainsi a la baisse de plus de 10 % des mises en chantier de maisons individuelles prévue a l'échelle provinciale en 2004 et en 2005.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre total de mises en chantier de logements collectifs ayant dépassé la barre des 2 000 en 2003, il est presque certain qu'il diminuera au cours de la période visée par les prévisions. Les mises en chantier ralentiront dans tous les segments du marché des collectifs en 2004 et en 2005, mais le recul le plus marqué se produira cette année dans celui des appartements. À Halifax, plus de 2 300 copropriétés et appartements locatifs ont été commencés au cours des deux dernières années, et la demande de logements faiblit; on s'attend donc a ce que les promoteurs surveillent de près les tendances relatives a l'écoulement de ces logements avant d'en commencer de nouveaux.

Reventes : Le recul des ventes de logements existants devrait être moins prononcé en 2004 et en 2005 qu'en 2003, où la chute avait été de 10 % (plus de 1 000 ventes). La baisse sera principalement attribuable à l'affaiblissement de la demande de logements pour propriétaire-occupant. Cependant, la pénurie chronique d'inscriptions S.I.A.* a Halifax – en particulier dans les fourchettes de prix inférieures a 175 000 $ – ralentira également les ventes en 2004, car elle limitera le choix des personnes souhaitant accéder à la propriété.

Prix : L'offre limitée de logements existants et de terrains à bâtir ainsi que la pénurie de travailleurs des métiers de la construction contribueront a la croissance continue des prix réels, particulièrement dans un contexte de faible inflation. Par conséquent, le prix S.I.A.* devrait progresser de 4,9 % cette année puis de 2,1 % en 2005. Le prix des maisons individuelles neuves devrait pour sa part monter de 7 % en 2004 et de 6 % en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

Le 22 janvier 2004, le gouvernement provincial a accordé à la municipalité régionale de Halifax un moratoire de 90 jours sur l'approbation des nouveaux grands ensembles résidentiels dans la plupart des secteurs non viabilisés. La municipalité cherche à étendre les contrôles provisoires touchant les zones non viabilisées pour une période pouvant atteindre 18 mois, afin d'éviter que des terrains ne soient aménagés de façon accélérée et non planifiée avant qu'elle ne termine son plan régional. Au cours des dernières années, environ 50 % des maisons individuelles mises en chantier dans la municipalité ont été construites dans des zones non viabilisées. Cette politique de contrôle pourrait donc avoir des conséquences importantes. Lorsque la municipalité se sera prononcée sur les contrôles provisoires relatifs à sa croissance, à la mi-avril, l'incidence de cette décision sur le marché sera examinée de près.

Personne-ressource : David McCulloch, (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

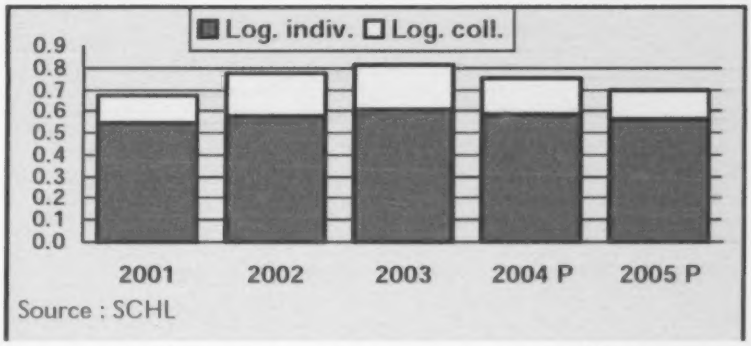
Aperçu

Les mises en chantier demeureront vigoureuses en 2004

L'Île-du-Prince-Édouard, dont la croissance économique en 2003 est estimée à 1,9 %, sera aux prises avec un certain nombre de difficultés économiques en 2004. Le secteur du tourisme n'a pas affiché de croissance en 2003; il a en fait subi un recul pour la troisième année d'affilée. Ce repli est principalement attribuable à l'appréciation du dollar canadien, qui incite beaucoup de gens à prendre leurs vacances aux États-Unis. Par ailleurs, le nombre de touristes américains a de nouveau diminué à cause des craintes liées à la sécurité et de la hausse du dollar canadien, qui rend la région moins attrayante à leurs yeux. Comme ces tendances devraient se maintenir en 2004, on s'attend à ce que le secteur du tourisme contribue moins à la croissance de l'économie de la province au cours de la période visée par les prévisions.

Le secteur de l'agriculture a été durement secoué par deux événements : la maladie de la vache folle et un surplus non écoulé de pommes de terre récoltées en 2003. Le dossier de la pomme de terre est préoccupant car de nombreux producteurs de l'île sont pris avec des stocks considérables. Il y a cependant un aspect positif à cette situation : les usines de transformation alimentaire de la province ont maintenant amplement de quoi s'approvisionner. Par conséquent, les transformateurs devraient pouvoir accroître leur volume de production sans avoir à importer de matières premières.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



Source : SCHL

Autre point positif à souligner, on prévoit l'ouverture d'un certain nombre de grands chantiers dans la province en 2004. Le plus important vise un nouvel immeuble du gouvernement fédéral, à Charlottetown.

On s'attend à ce que les mises en chantier d'habitations demeurent vives cette année en raison de la vigueur continue de la construction de maisons individuelles dans la région de Charlottetown et de la reprise de la construction de logements collectifs à Summerside. Le nombre total des mises en chantier devrait légèrement diminuer, passant de 814, en 2003, à 750, cette année. Il fléchira encore en 2005, pour s'établir à 700.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles devraient rester nombreuses en 2004; elles se chiffreront à 590, ce qui ne représente que 23 maisons de moins qu'en 2003. La construction se fera principalement dans la région de Charlottetown, où un grand nombre de terrains viabilisés deviendront disponibles cette année. En 2005, les mises en chantier de maisons individuelles ralentiront; on en prévoit 565.

Mises en chantier, logements collectifs : Après deux années de croissance, la construction dans le segment des collectifs sera un peu moins intense en 2004, car les promoteurs voudront écouler sur le marché local tous les ensembles en stock. On devrait commencer 160 logements collectifs en 2004, puis 135 autres en 2005, comparativement à 201 en 2003. Fait à noter, pour la première fois depuis dix ans, des immeubles d'appartements de grande taille devraient être mis en chantier à Summerside.

Reventes : Depuis cinq ans, le nombre de ventes S.I.A.* oscille autour de 1 200 à l'Île-du-Prince-Édouard. Ce volume devrait demeurer stationnaire en 2004 et en 2005, même si la demande de logements existants restera vive. Le principal frein à l'accroissement des transactions est la rareté des nouvelles inscriptions dans les principaux marchés urbains.

Prix : En raison de la demande forte et soutenue sur le marché de la revente dans les centres urbains de la province et sur le marché des propriétés récréatives (qui sont généralement plus chères) et de la faiblesse des inscriptions, le prix de revente S.I.A.* moyen atteindra 101 500 $ cette année (hausse de 2,1 %) et 102 500 $ en 2005.

Faits saillants au niveau provincial

Pendant dix ans, la construction de collectifs d'habitation a été morose dans la région de Summerside. Les promoteurs ont décidé que le moment était propice pour reprendre l'activité sur ce marché. À l'heure actuelle, la région compte très peu de logements haut de gamme destinés aux ménages dont les enfants ont quitté la maison, en comparaison de Charlottetown, où la croissance est forte dans ce segment depuis cinq ans. Par ailleurs, le taux d'inoccupation des appartements à Summerside est à son plus bas niveau des dix dernières années.

Les ensembles immobiliers proposés sont semblables à ceux construits à Charlottetown. Les appartements comprennent deux grandes chambres et plusieurs commodités, dont cinq appareils électroménagers, des parquets de bois franc et de céramique et un stationnement souterrain. Il est également possible qu'un ensemble de logements en copropriété soit mis en chantier à Summerside cette année, ce qui serait une première dans cette région de la province.

Personne-ressource : Jason Beaton, (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

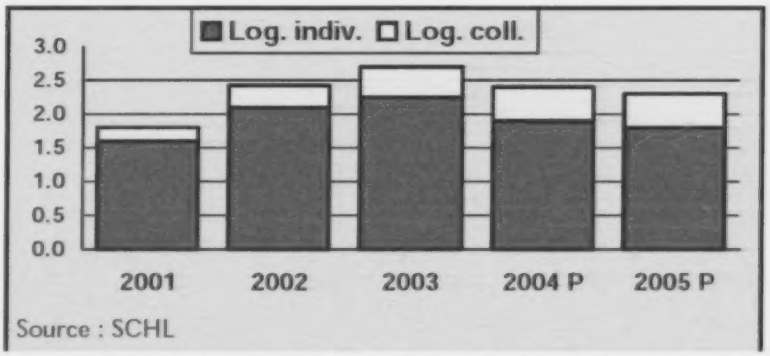
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Les compressions opérées par le gouvernement et la baisse de la production pétrolière assombrissent les perspectives de l'économie et du marché de l'habitation

Dans son budget du 23 mars, le gouvernement provincial a pris des mesures pour réduire le déficit. Or ces mesures ont des répercussions importantes et elles limiteront la croissance de l'économie et du marché de l'habitation au cours de la période visée par les prévisions. Les effets directs de ces mesures se feront sentir presque immédiatement, mais l'augmentation des dépenses liées aux projets Voisey's Bay et White Rose aidera à amortir le coup porté à l'économie provinciale en 2004. Le climat d'incertitude provoqué par ces compressions affaiblira également la confiance des entreprises et des consommateurs, du moins à court terme. Ces conditions, combinées à un gel prévu du salaire des fonctionnaires provinciaux, ralentiront la progression des dépenses de consommation et la croissance du PIB, qui sera de 1,5 % en 2004. Les perspectives économiques pour 2005 sont encore moins réjouissantes, car on commencera à réduire progressivement les activités d'aménagement des projets Voisey's Bay et White Rose, et la production de pétrole continuera de baisser. Compte tenu de ces facteurs et des compressions dans les dépenses publiques, le PIB devrait baisser de 1,0 % en 2005, ce qui mettra fin à huit années consécutives de croissance impressionnante. L'emploi croîtra également à un rythme plus lent, soit de 0,7 % cette année et de 0,5 % en 2005. Étant donné la réduction des dépenses publiques et des activités dans les deux projets les plus importants de la province, Terre-Neuve-et-Labrador continuera de perdre des habitants au profit d'autres régions du Canada. Le marché de l'habitation subira l'effet de ces contraintes sous-jacentes, mais la faiblesse persistante des taux d'intérêt limitera la diminution des ventes d'habitations.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La baisse de confiance des consommateurs, la hausse des prix, la préférence de plus en plus marquée des consommateurs pour des logements de densité moyenne, plus abordables que les maisons individuelles, et l'élargissement du choix de logements existants à vendre feront ralentir la construction de maisons individuelles en 2004 et en 2005. Cependant, malgré ce fléchissement, les mises en chantier de maisons individuelles demeureront supérieures aux niveaux atteints durant la plupart des dix années précédentes.

Mises en chantier, logements collectifs : Le segment des collectifs a commencé à se redresser en 2000, et il continuera de le faire de façon généralisée. La vigueur du marché de la copropriété, l'accroissement de l'offre de maisons avec appartement au sous-sol et la demande grandissante de maisons en rangée et de jumelés à prix abordable appuieront la reprise soutenue de la construction de collectifs. De plus, lorsque le programme fédéral-provincial de logement abordable sera à un stade plus avancé, la construction de logements destinés au marché locatif devrait amorcer une légère remontée.

Reventes : Alors qu'elles ont atteint des niveaux records pendant cinq années consécutives, les ventes S.I.A.* de la province devraient elles aussi fléchir en 2004 et en 2005. Par contre, les taux d'intérêt toujours bas maintiendront le volume des achats de maisons à un niveau appréciable et feront contrepoids à la baisse générale. Le recul des ventes S.I.A.* sera également amorti par une augmentation constante du nombre d'habitations de construction récente qui seront vendues par l'intermédiaire de ce service.

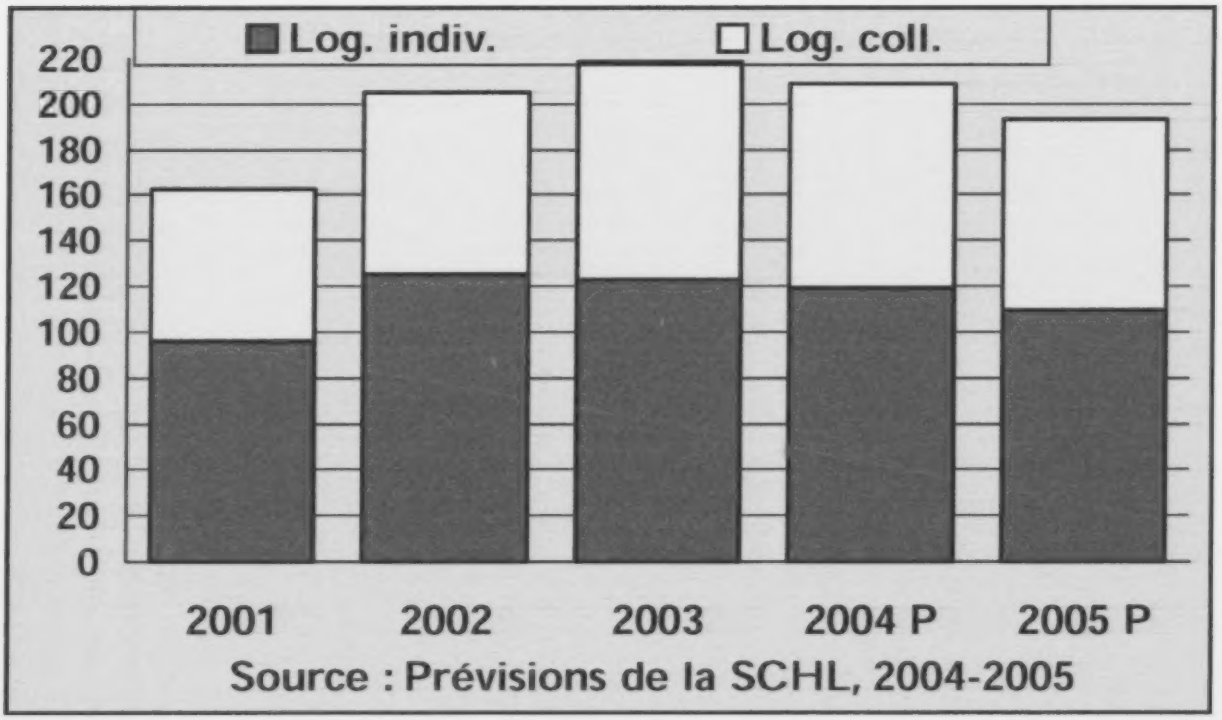
Prix : La forte demande provenant des acheteurs de logements d'un cran supérieur et les ventes d'habitations neuves par l'intermédiaire du S.I.A.* continueront de faire monter le prix S.I.A.* moyen, qui se situera autour de 7,0 % en 2004. À cause de la diminution des ventes et de l'augmentation des inscriptions, on prévoit que la progression des prix sera plus lente, soit d'environ 5,0 %, l'année prochaine.

Faits saillants au niveau provincial

Du 30 juin 2002 au 1er juillet 2003, le solde migratoire de la province affichait un gain de 300 personnes; il s'agit de sa première augmentation depuis plus de dix ans. Bien que le mouvement naturel de la population soit en partie responsable de ce revirement, le principal facteur est une amélioration considérable des flux migratoires. Le gain net issu de la migration n'est peut-être que de 77 personnes, mais ce résultat est remarquable par rapport au bilan migratoire des cinq années précédentes, qui se sont soldées par une perte annuelle moyenne d'un peu plus de 7 000 habitants par année. L'amélioration du bilan migratoire au cours des dernières années s'explique dans une large mesure par le fait que la croissance économique était plus forte dans la province qu'ailleurs au pays. Cette amélioration sera de courte durée, car la situation économique se détériorera et les mouvements naturels de la population deviendront négatifs, de sorte que de légères baisses démographiques sont prévues pour les années à venir. La région de St. John's devrait aller à contre-courant de cette tendance. En effet, sa population devrait croître progressivement au cours des dix prochaines années.

Personne-ressource : Brian Martin, (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Total des mises en chantier
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	1 371	1 459	1 788	2 419	2 692	2 400	2 300
%	-5,4	6,4	22,5	35,3	11,3	-10,8	-4,2
Î.-P.-É.	616	710	675	775	814	750	700
%	17,6	15,3	-4,9	14,8	5,0	-7,9	-6,7
N.-É.	4 250	4 432	4 092	4 970	5 096	4 125	3 825
%	35,5	4,3	-7,7	21,5	2,5	-19,1	-7,3
N.-B.	2 776	3 079	3 462	3 862	4 489	4 625	4 200
%	13,4	10,9	12,4	11,6	16,2	3,0	-9,2
QUÉ.	25 742	24 695	27 682	42 452	50 289	49 500	43 000
%	11,3	-4,1	12,1	53,4	18,5	-1,6	-13,1
ONT.	67 235	71 521	73 282	83 597	85 180	77 000	71 000
%	24,9	6,4	2,5	14,1	1,9	-9,6	-7,8
MAN.	3 133	2 560	2 963	3 617	4 206	4 000	3 780
%	8,2	-18,3	15,7	22,1	16,3	-4,9	-5,5
SASK.	3 089	2 513	2 381	2 963	3 315	3 050	3 150
%	4,2	-18,6	-5,3	24,4	11,9	-8,0	3,3
ALB.	25 447	26 266	29 174	38 754	36 171	33 050	29 550
%	-6,2	3,2	11,1	32,8	-6,7	-8,6	-10,6
C.-B.	16 309	14 418	17 234	21 625	26 174	30 000	30 700
%	-18,2	-11,6	19,5	25,5	21,0	14,6	2,3
CAN.	149 968	151 653	162 733	205 034	218 400	*208 500	*192 200
%	9,1	1,1	7,3	26,0	6,5	-4,5	-7,8

Source : Prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	1 233	1 315	1 598	2 092	2 240	1 900	1 800
%	13,5	6,7	21,5	30,9	7,1	-15,2	-5,3
Î.-P.-É.	472	614	551	582	613	590	565
%	22,0	30,1	-10,3	5,6	5,3	-3,8	-4,2
N.-É.	3 345	2 856	2 761	3 363	2 968	2 600	2 350
%	48,2	-14,6	-3,3	21,8	-11,7	-12,4	-9,6
N.-B.	2 201	2 442	2 573	2 769	3 139	3 200	3 000
%	10,7	10,9	5,4	7,6	13,4	1,9	-6,3
QUÉ.	15 798	15 349	17 193	25 257	27 225	27 500	25 000
%	7,6	-2,8	12,0	46,9	7,8	1,0	-9,1
ONT.	39 421	41 087	39 632	51 114	47 610	45 000	39 500
%	20,4	4,2	-3,5	29,0	-6,9	-5,5	-12,2
MAN.	2 231	2 348	2 460	3 016	3 165	3 150	3 000
%	-5,8	5,2	4,8	22,6	4,9	-0,5	-4,8
SASK.	2 070	1 890	1 627	1 931	2 097	2 100	2 100
%	-3,9	-8,7	-13,9	18,7	8,6	0,1	0,0
ALB.	16 688	16 835	19 769	24 520	21 918	20 000	19 000
%	-16,9	0,9	17,4	24,0	-10,6	-8,8	-5,0
C.-B.	8 731	7 448	7 862	10 730	12 252	13 325	13 700
%	0,5	-14,7	5,6	36,5	14,2	8,8	2,8
CAN.	92 190	92 184	96 026	125 374	123 200	*119 400	*110 000
%	6,7	0,0	4,2	30,6	-1,7	-3,1	-7,9

Source : Prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier, logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	138	144	190	327	452	500	500
%	-62,1	4,3	31,9	72,1	38,2	10,6	0,0
Î.-P.-É.	144	96	124	193	201	160	135
%	5,1	-33,3	29,2	55,6	4,1	-20,4	-15,6
N.-É.	905	1 576	1 331	1 607	2 128	1 525	1 475
%	2,8	74,1	-15,5	20,7	32,4	-28,3	-3,3
N.-B.	575	637	889	1 093	1 350	1 425	1 200
%	25,5	10,8	39,6	22,9	23,5	5,6	-15,8
QUÉ.	9 944	9 346	10 489	17 195	23 064	22 000	18 000
%	17,6	-6,0	12,2	63,9	34,1	-4,6	-18,2
ONT.	27 814	30 434	33 650	32 483	37 570	32 000	31 500
%	31,9	9,4	10,6	-3,5	15,7	-14,8	-1,6
MAN.	902	212	503	601	1 041	850	780
%	71,2	-76,5	137,3	19,5	73,2	-18,3	-8,2
SASK.	1 019	623	754	1 032	1 218	950	1 050
%	25,6	-38,9	21,0	36,9	18,0	-22,0	10,5
ALB.	8 759	9 431	9,405	14 234	14 253	13 000	11 750
%	24,3	7,7	-0,3	51,3	0,1	-8,8	-9,6
C.-B.	7 578	6 970	9 372	10 895	13 922	16 675	17 000
%	-32,6	-8,0	34,5	16,3	27,8	19,8	1,9
CAN.	57 778	59 469	66 707	79 660	95 200	*89 100	*83 400
%	13,3	2,9	12,2	19,4	19,5	-6,4	-6,4

Source : Prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	Jumelés	50	44	30	36	66	140	100
	En rangée	9	23	36	42	107	110	100
	Appartements	79	77	124	249	279	250	300
	Total	138	144	190	327	452	500	500
Î.-P.-É.	Jumelés	32	46	56	64	72	40	35
	En rangée	31	21	10	47	40	20	25
	Appartements	81	29	58	82	89	100	75
	Total	144	96	124	193	201	160	135
N.-É.	Jumelés	218	266	228	253	338	275	225
	En rangée	29	17	40	144	277	250	225
	Appartements	658	1 293	1 063	1 210	1 513	1 000	1 025
	Total	905	1 576	1 331	1 607	2 128	1 525	1 475
N.-B.	Jumelés	134	113	114	186	254	275	250
	En rangée	94	26	153	68	143	150	150
	Appartements	347	498	622	839	953	1 000	800
	Total	575	637	889	1 093	1 350	1 425	1 200
QUÉ.	Jumelés	1 586	1 291	1 309	1 855	2 432	2 500	2 200
	En rangée	1 184	858	869	964	773	1 000	800
	Appartements	7 174	7 197	8 311	14 376	19 859	18 500	15 000
	Total	9 944	9 346	10 489	17 195	23 064	22 000	18 000
ONT.	Jumelés	6 445	7 167	7 106	6 886	6 379	5 950	5 800
	En rangée	10 425	10 846	10 269	11 849	12 191	12 550	12 700
	Appartements	10 944	12 421	16 275	13 748	19 000	13 500	13 000
	Total	27 814	30 434	33 650	32 483	37 570	32 000	31 500
MAN.	Jumelés	90	52	51	68	88	80	70
	En rangée	151	63	84	76	62	70	60
	Appartements	661	97	368	457	891	700	650
	Total	902	212	503	601	1 041	850	780
SASK.	Jumelés	155	148	116	142	95	120	150
	En rangée	104	173	240	456	594	200	300
	Appartements	760	302	398	434	529	630	600
	Total	1,019	623	754	1 032	1 218	950	1 050
ALB.	Jumelés	1,570	1 518	1 957	2 869	2 567	2 400	2 200
	En rangée	1 424	1 545	1 779	2 531	2 859	2 400	2 100
	Appartements	5 765	6 368	5 669	8 834	8 827	8 250	6 250
	Total	8 759	9 431	9 405	14 234	14 253	13 050	10 550
C.-B.	Jumelés	816	885	916	1 225	1 353	1 430	1 450
	En rangée	1 444	1 675	1 686	2 305	3 297	3 900	4 000
	Appartements	5 318	4 410	6 770	7 365	9 272	11 345	11 550
	Total	7 578	6 970	9 372	10 895	13 922	16 675	17 000
CAN.	Jumelés	11 096	11 530	11 883	13 584	13 644	13 210	12 480
	En rangée	14 895	15 247	15 166	18 482	20 343	20 650	20 460
	Appartements	31 787	32 692	39 658	47 594	61 212	55 275	49 250
	Total	57 778	59 469	66 707	79 660	95 200	*89 100	*83 400

Source : Prévisions de la SCHL, 2004-2005

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	2 437	2 593	2 808	3 014	3 238	3 100	3 000
%	6,5	6,4	8,3	7,3	7,4	-4,3	-3,2
Î.-P.-É.	1 184	1 206	1 234	1 221	1 146	1 200	1 200
%	5,2	1,9	2,3	-1,1	-6,1	4,7	0,0
N.-É.	8 827	8 577	9 441	10 243	9 221	8 825	8 600
%	9,6	-2,8	10,1	8,5	-10,0	-4,3	-2,5
N.-B.	4 376	4 524	4 779	5 089	5 489	5 925	6 275
%	12,0	3,4	5,6	6,5	7,9	7,9	5,9
QUÉ.	49 792	54 160	62 351	71 696	72 347	75 500	71 000
%	10,2	8,8	15,1	15,0	0,9	4,4	-5,3
ONT.	148 659	147 158	162 318	177 406	184 457	185 000	176 000
%	7,4	-1,0	10,3	9,3	4,0	0,3	-4,9
MAN.	10 867	10 612	11 440	11 108	11 523	11 600	11 800
%	1,0	-2,3	7,8	-2,9	3,7	0,7	1,7
SASK.	8 053	7 552	7 971	7 933	7 698	8 000	7 700
%	-0,2	-6,2	5,5	-0,5	-3,0	3,9	-3,8
ALB.	42 684	43 311	48 989	51 042	51 334	50 000	49 000
%	-1,6	1,5	13,1	4,2	0,6	-2,6	-2,0
C.-B.	58 084	54 179	69 554	82 737	93 095	89 200	85 000
%	9,8	-6,7	28,4	19,0	12,5	-4,2	-4,7
CAN.**	334 963	333 872	380 885	421 489	439 548	*438 400	*419 600
%	6,6	-0,3	14,1	10,7	4,3	-0,3	-4,3

Sources : Association canadienne de l'immeuble, Chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2004-2005
(E) Estimations (P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments **Canada : total des 10 provinces

Prix moyen des logements existants (prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	94 359	99 525	104 376	113 081	119 822	128 000	134 000
%	3,1	5,5	4,9	8,3	6,0	6,8	4,7
Î.-P.-É.	82 138	82 884	87 696	95 117	99 422	101 500	102 500
%	3,2	0,9	5,8	8,5	4,5	2,1	1,0
N.-É.	102 628	109 839	115 485	126 669	136 292	143 000	146 000
%	5,8	7,0	5,1	9,7	7,6	4,9	2,1
N.-B.	88 072	91 624	95 947	100 129	105 858	112 000	115 000
%	2,5	4,0	4,7	4,4	5,7	5,8	2,7
QUÉ.	107 501	110 428	114 506	128 379	149 821	165 000	172 000
%	3,4	2,7	3,7	12,1	16,7	10,1	4,2
ONT.	174 049	183 841	193 357	210 699	226 824	242 500	251 000
%	4,1	5,6	5,2	9,0	7,7	6,9	3,5
MAN.	86 423	87 884	93 192	96 531	106 788	116 000	123 000
%	0,0	1,7	6,0	3,6	10,6	8,6	6,0
SASK.	91 396	94 047	98 310	101 297	104 995	109 000	113 000
%	4,4	2,9	4,5	3,0	3,7	3,8	3,7
ALB.	139 621	146 258	153 737	170 253	182 845	194 000	204 000
%	5,1	4,8	5,1	10,7	7,4	6,1	5,2
C.-B.	215 283	221 371	222 822	238 877	259 968	288 000	305 000
%	1,5	2,8	0,7	7,2	8,8	10,8	5,9
CAN.**	158 180	163 895	171 586	187 852	206 232	*222 100	*231 500
%	3,8	3,6	4,7	9,5	9,9	7,7	4,2

Sources : Association canadienne de l'immeuble, Chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2004-2005
(E) Estimations (P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments **Canada : total des 10 provinces

Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	5,5	0,0	3,3	1,2	1,8	0,7	0,5
Î.-P.-É.	1,5	5,3	2,0	1,8	2,6	1,0	1,5
N.-É.	2,4	2,7	0,9	1,2	1,7	1,2	1,3
N.-B.	3,3	1,8	0,0	3,3	-0,2	1,0	1,5
QUÉ.	2,3	2,4	1,1	3,4	1,6	1,8	2,3
ONT.	3,6	3,2	1,5	1,8	2,6	1,8	2,3
MAN.	1,3	2,2	0,6	1,6	0,3	1,0	1,3
SASK.	0,8	1,0	-2,6	2,0	1,0	1,0	1,4
ALB.	2,5	2,8	2,8	2,6	2,9	2,4	2,2
C.-B.	1,9	2,2	-0,3	1,6	2,5	2,0	2,0
CAN.	2,8	2,6	1,1	2,2	2,2	1,9	2,1

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions

Taux de chômage
(en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	16,9	16,7	16,1	17,0	16,7	16,5	16,3
Î.-P.-É.	14,4	12,0	11,9	12,1	11,0	11,4	11,3
N.-É.	9,6	9,1	9,7	9,7	9,3	9,5	9,6
N.-B.	10,2	10,0	11,2	10,5	10,6	10,4	10,1
QUÉ.	9,3	8,4	8,7	8,6	9,1	9,6	9,7
ONT.	6,3	5,7	6,3	7,1	7,0	6,8	6,2
MAN.	5,6	4,9	5,0	5,2	5,0	4,8	4,7
SASK.	6,1	5,2	5,8	5,6	5,6	5,6	5,5
ALB.	5,7	5,0	4,6	5,3	5,1	5,0	4,9
C.-B.	8,3	7,2	7,7	8,5	8,1	8,0	7,9
CAN.	7,6	6,8	7,2	7,6	7,6	7,6	7,4

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL, 2004-2005
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	5,5	5,8	0,9	15,4	6,5	1,5	0,5
Î.-P.-É.	4,2	3,0	0,2	5,7	1,9	1,5	2,0
N.-É.	5,5	4,0	2,6	4,4	0,9	2,1	2,2
N.-B.	6,2	3,1	1,0	4,0	2,6	2,2	2,7
QUÉ.	6,2	4,7	1,8	4,0	1,6	3,0	3,2
ONT.	7,5	5,6	1,8	3,6	1,3	2,8	3,4
MAN.	1,6	4,6	1,2	2,1	1,4	2,5	2,4
SASK.	0,2	3,2	-0,7	-1,5	4,5	3,2	2,9
ALB.	1,4	5,7	2,7	1,5	2,2	3,8	3,4
C.-B.	3,2	4,8	-0,1	2,4	2,2	3,0	3,3
CAN.	5,5	5,3	1,9	3,3	1,7	3,0	3,5

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2003, prévisions de la SCHL 2004-2005
(P) Prévisions

Migration nette totale* (nombre de personnes)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004 (P)	2005 (P)
T.-N.	-3 384	-4 725	-3 850	-1 950	233	-500	-750
Î.-P.-É.	366	20	329	321	617	500	500
N.-É.	2 313	-564	-334	1 002	1 404	1 200	750
N.-B.	35	-1 411	-1 331	410	-912	-100	300
QUÉ.	10 983	14 848	26 557	25 925	28 743	31 000	30 800
ONT.	109 972	151 099	158 339	125 674	92 347	100 500	101 000
MAN.	820	-377	-973	2 442	3 873	5 600	5 700
SASK.	-6 102	-7 648	-7 979	-6 324	-3 056	-2 900	-3 000
ALB.	27 793	34 012	36 820	27 084	20 446	24 200	25 400
C.-B.	16 231	14 483	28 231	20 459	29 346	33 000	35 300
CAN.**	159 027	199 737	253 809	195 043	173 040	*192 500	*196 000

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2004-2005
(P) Prévisions
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des logements neufs	Ventes S.I.A.*	Prix S.I.A.* moyen	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2003	2 088	969	7,8	7 581	288 625	1,1
	2004 (P)	2 280	1 040	8,5	8 100	305 000	1,3
	2005 (P)	2 165	1 020	5,0	7 900	309 000	
Vancouver	2003	15 626	5 382	3,3	39 322	329 447	2,0
	2004 (P)	16 600	5 700	5,0	40 000	362 000	2,3
	2005 (P)	17 000	5 800	4,5	38 000	390 000	
Abbotsford	2003	1 056	614	n.d.	3 647	n.d.	2,5
	2004 (P)	1 230	710	n.d.	3 900	220 000	2,8
	2005 (P)	1 300	750	n.d.	3 700	233 000	
Edmonton	2003	12 380	6 391	5,8	16 277	165 541	3,4
	2004 (P)	10 750	5 750	5,0	16 000	176 000	4,0
	2005 (P)	9 300	5 500	3,0	15 800	181 500	
Calgary	2003	13 642	8 526	5,2	24 350	211 155	4,4
	2004 (P)	12 450	7 750	5,8	23 600	221 800	5,0
	2005 (P)	11 600	7 400	5,0	23 000	231 500	
Saskatoon	2003	1 455	676	2,9	2 848	125 191	4,5
	2004 (P)	1 300	700	5,0	3 000	132 000	4,0
	2005 (P)	1 400	700	4,0	3 200	138 000	
Regina	2003	889	521	6,2	2 640	104 419	2,1
	2004 (P)	700	500	6,0	2 800	108 000	3,0
	2005 (P)	700	500	5,0	2 900	112 000	
Winnipeg	2003	2 430	1 641	3,7	10 201	108 812	1,3
	2004 (P)	2 250	1 600	4,0	10 200	119 000	1,4
	2005 (P)	2 150	1 500	3,5	9 900	126 000	
Thunder Bay	2003	210	200	1,0	1 662	111 927	3,3
	2004 (P)	280	210	1,0	1 364	115 454	3,0
	2005 (P)	300	250	1,5	1 439	118 918	
Sudbury	2003	316	310	1,0	2 191	117 359	3,6
	2004 (P)	330	320	1,0	2 301	121 006	3,3
	2005 (P)	380	330	1,5	2 393	124 034	
Windsor	2003	2 237	1 632	0,1	5 381	151 524	4,3
	2004 (P)	2 185	1 550	0,2	5 500	156 000	4,5
	2005 (P)	2 100	1 500	0,3	5 400	160 000	
London	2003	3 027	1 893	4,7	8 412	153 637	2,1
	2004 (P)	2 980	1 900	4,3	8 450	165 000	2,9
	2005 (P)	2 385	1 650	2,5	7 750	169 000	
Kitchener	2003	3 955	2 663	3,3	5 310	188 905	3,2
	2004 (P)	3 879	2 400	3,7	5 400	200 000	3,2
	2005 (P)	3 598	2 217	3,1	5 350	207 300	
St. Catharines Niagara	2003	1 444	1 154	4,9	6 176	n.d.	2,7
	2004 (P)	1 580	1 200	4,5	6 450	165 500	2,9
	2005 (P)	1 445	1 100	2,7	6 150	172 000	
Hamilton	2003	3 260	1 743	6,3	12 809	197 744	3,0
	2004 (P)	3 386	1 730	6,3	12 600	213 000	2,5
	2005 (P)	3 583	1 635	6,5	12 900	231 000	
Toronto	2003	45 475	19 626	4,7	79 366	293 308	3,8
	2004 (P)	40 000	20 000	4,5	80 000	308 000	4,5
	2005 (P)	36 000	17 000	4,0	75 000	320 000	

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des logements neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Oshawa	2003	3 907	3 074	n.d.	9 025	219 341	2,9
	2004 (P)	3 492	2 800	n.d.	9 100	228 000	3,2
	2005 (P)	3 260	2 500	n.d.	8 900	237 000	
Kingston	2003	1 111	718	n.d.	3 651	159 694	1,9
	2004 (P)	950	630	n.d.	3 700	170 000	2,0
	2005 (P)	900	600	n.d.	3 800	176 000	
Ottawa	2003	6 311	3 055	3,8	12 877	219 713	2,9
	2004 (P)	6 200	2 700	2,5	12 600	235 000	2,7
	2005 (P)	6 000	2 600	2,6	12 700	240 500	
Gatineau*	2003	2 801	1 502	n.d.	4 602	129 933	1,2
	2004 (P)	2 600	1 400	3,8	4 300	143 000	1,7
	2005 (P)	2 300	1 250	3,0	4 000	150 000	
Montréal*	2003	24 321	10 360	7,4	35 323	185 803	1,0
	2004 (P)	26 000	10 150	7,0	37 000	208 000	1,5
	2005 (P)	23 500	9 300	6,0	35 000	220 000	
Trois-Rivières*	2003	635	346	n.d.	299	90 941	1,5
	2004 (P)	550	300	n.d.	750	97 000	2,0
	2005 (P)	400	260	n.d.	730	100 000	
Sherbrooke*	2003	1 020	511	n.d.	1 291	117 000	0,7
	2004 (P)	1 100	451	n.d.	1 250	131 000	1,0
	2005 (P)	900	350	n.d.	1 100	133 600	
Québec*	2003	5 500	2 674	9,1	6 420	124 300	0,5
	2004 (P)	6 000	2 800	6,0	6 800	135 000	1,0
	2005 (P)	5 000	2 700	4,0	6 500	140 000	
Chicoutimi-Jonquière*	2003	435	244	n.d.	1 014	94 625	5,2
	2004 (P)	300	220	n.d.	950	99 000	4,7
	2005 (P)	200	200	n.d.	850	101 500	
Saint John	2003	580	405	2,9	1 636	106 473	5,2
	2004 (P)	640	440	2,5	1 575	110 000	4,8
	2005 (P)	615	425	2,0	1 525	112 500	
Halifax	2003	3 066	1 483	4,1	5 813	162 406	2,3
	2004 (P)	2 375	1 200	4,0	5 500	173 000	3,0
	2005 (P)	2 325	1 100	3,6	5 400	176 500	
St. John's	2003	1 604	1 213	4,4	3 119	121 292	2,0
	2004 (P)	1 550	1 150	4,0	3 000	126 500	2,0
	2005 (P)	1 500	1 050	3,0	2 900	129 000	
Charlottetown	2003	403	310	1,0	506	118 108	3,4
	2004 (P)	390	300	2,5	500	121 000	4,0
	2005 (P)	375	275	2,0	500	123 000	
TOUTES LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2003	161 421	79 861	4,8	313 956		2,2
	2004 (P)	154 427	77 601	4,8	316 690		2,7
	2005 (P)	142 861	71 262	4,2	304 187		

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL, 2004-2005
n.d. : données non disponibles
* Les données concernant le Québec sont obtenues auprès des chambres immobilières locales
[1] L'Indice des prix des logements neufs pour l'année 2003 est une donnée estimative

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2002:T2	2002:T3	2002:T4	2003:T1	2003:T2	2003:T3	2003:T4	2004:T1
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	218,5	221,1	214,4	210,4	215,5	232,0	232,0	n.d.
%	5,4	1,2	-3,0	-1,9	2,4	7,7	0,0	n.d.
Mises en chantier, total, en milliers	199,7	204,3	210,9	220,9	202,2	229,2	226,2	225,5
%	-3,4	2,3	3,2	4,7	-8,5	13,4	-1,3	-0,3
Mises en chantier, log. ind., en milliers	124,9	125,0	127,9	123,0	118,0	125,1	128,1	129,1
%	0,6	0,1	2,3	-3,8	-4,1	6,0	2,4	0,8
Mises en chantier, log. coll., en milliers	74,8	79,3	83,0	97,9	84,2	104,1	98,1	96,4
%	-9,4	6,0	4,7	18,0	-14,0	23,6	-5,8	-1,7
Log. achevés, total, en milliers	39,6	54,7	54,3	40,8	47,8	55,7	55,0	45,3
%	7,0	38,1	-0,7	-24,9	17,3	16,4	-1,2	-17,6
Indice des prix des log. neufs, 1997=100	110,9	111,9	113,4	114,6	115,9	117,3	119,0	n.d.
%	1,6	0,9	1,3	1,1	1,1	1,2	1,5	n.d.
Logements existants								
Ventes S.I.A.*, nbre, en milliers	419,0	401,0	409,5	417,3	421,5	470,8	446,3	n.d.
%	-8,2	-4,3	2,1	1,9	1,0	11,7	-5,2	n.d.
Prix S.I.A.* moyen, $CAN, en milliers	187,6	187,6	193,2	200,0	202,8	208,0	214,1	n.d.
%	1,9	0,0	3,0	3,5	1,4	2,6	2,9	n.d.
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	5,50	5,33	5,03	5,05	5,08	4,55	4,68	4,30
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	7,37	6,85	6,80	6,63	6,20	6,28	6,45	5,85
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	56,4	58,4	59,9	60,3	60,5	63,2	64,6	n.d.
%	-0,8	3,6	2,5	0,7	0,4	4,4	2,3	n.d.
Nouveau, $1997, en milliards	27,8	29,5	30,6	30,1	29,6	30,8	32,2	n.d.
%	2,0	6,4	3,7	-1,8	-1,6	4,0	4,7	n.d.
Modifications, $1997, en milliards	20,4	20,7	21,0	21,8	22,5	22,9	23,4	n.d.
%	0,3	1,3	1,8	3,6	3,5	1,4	2,2	n.d.
Coûts de transfert, $1997, en milliards	8,2	8,3	8,2	8,5	8,5	9,5	9,1	n.d.
%	-10,5	0,3	-0,1	3,0	0,5	11,9	-4,7	n.d.
Déflateur, 1997=100	113,2	113,2	114,8	115,7	117,0	118,9	120,0	n.d.
%	1,1	0,1	1,3	0,9	1,1	1,6	1,0	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. : données non disponibles
* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans.
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.